

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPLĄT W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAŁĘSKA HAŁDA”
W KATOWICACH

KATOWICE, LIPIEC 2017 ROKU

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. 2013 rok, poz. 1222).
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. 2016 rok, poz. 21).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. 2015 rok, poz. 1892).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. 2016 rok, poz. 1610).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - a) znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne (np. dźwigi osobowe i towarowe, aparaty i urządzenia do wymiany ciepła, szachty technologiczne, hydroformie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, balkony, loggie, garaże);
 - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej spółdzielni mieszkaniowej, osiedlowe warsztaty konserwacyjno – remontowe;
 - c) urządzenie i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak np.:
 - zbiorniki,
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynieryjne (studnie itp.), stacje transformatorowe,
 - budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci, place zabaw i gier, boiska sportowe;
 - d) grunty.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - koszty zależne od Spółdzielni:
 - a) eksploatacja podstawowa,
 - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c) elektryczną energię pozamieszkalną,
 - d) eksploatację, konserwację i remonty dźwigów osobowych,
 - e) konserwację domofonów (na podstawie indywidualnej zgody na świadczenie tych usług),

- f) sprzątanie klatek schodowych (na podstawie indywidualnej zgody na świadczenie tych usług),
 - g) utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub Osiedlu,
- koszty niezależne od Spółdzielni:
 - a) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - b) gospodarkę odpadami komunalnymi,
 - c) centralne ogrzewanie i podgrzanie masy zimnej wody.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
 4. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są roczne plany gospodarcze Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest w okresie roku kalendarzowego zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
 5. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
 6. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

III. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW

1. W celu ustalania opłat za korzystanie z lokali, koszty gospodarki Spółdzielni rozliczane są wg jednostek rozliczeniowych, którymi w zależności od rodzajów kosztów są:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - b) 1 m³ wg wskazań urządzeń pomiarowych zużycia wody,
 - c) mieszkanie,
 - d) wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej dla rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w przypadku właścicieli lokali o statusie odrębnej własności w nieruchomościach zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami,
 - e) liczba osób zamieszkałych.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika – określoną

w przydziale na dany lokal mieszkalny lub w akcie notarialnym jego nabycia na odrębną własność albo w umowie najmu lokalu.

3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych niezależnie od ich wysokości, jak kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. – z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów i pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
5. Powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określona jest w przydziale na dany lokal mieszkalny lub w akcie notarialnym jego nabycia na odrębną własność albo w umowie najmu lokalu.
6. Przez osoby zamieszkałe rozumie się osoby faktycznie przebywające stale w lokalu, które posiadają lub nie posiadają meldunku, w oparciu o złożone oświadczenie.
7. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania (liczby osób przebywających) użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę do ustalania opłat uwzględnia się:
 - w danym miesiącu jeżeli zgłoszenie nastąpiło do dnia 20 bieżącego miesiąca,
 - od następnego miesiąca jeżeli zgłoszenie nastąpiło po 20 dniu bieżącego miesiąca.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

A. Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - b) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - c) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - d) konserwacja zasobów, przeglądy techniczne,
 - e) konserwacja i przeglądy wentylacji mechanicznej oraz grawitacyjnej,
 - f) utrzymanie zieleni,
 - g) zimowe utrzymanie terenów,
 - h) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - i) inne koszty, które nie mogą być zaliczane do poz. a)-h), a związane z utrzymaniem nieruchomości,
 - j) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu (oprócz właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy wnoszą opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta)

- k) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna (obciążająca tylko członków Spółdzielni).
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
 3. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne, koszty eksploatacji ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokalu według zasady określonej w ust. 2.
 4. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji są ustalane według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej określanych uchwałami Zarządu Spółdzielni.
 5. Lokale stanowiące własność odrębną są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących własność odrębną obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa uchwałą Zarząd Spółdzielni.
 6. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa uchwałą Zarząd Spółdzielni.
 7. Na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej składają się koszty utrzymania i eksploatacji klubu osiedlowego oraz prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Koszty te ewidencjonowane są odrębnie i pokrywane z części stawki eksploatacyjnej oraz wpłat wnoszonych przez osoby korzystające z tej działalności. Wysokość części stawki eksploatacyjnej przeznaczona na działalność społeczną, oświatową i kulturalną określona jest uchwałą Zarządu Spółdzielni i obciąża wyłącznie członków Spółdzielni.

B. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej, określanych uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Odpisy na remonty domofonów ustalane są według rzeczywistych kosztów zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Dla domów jednorodzinnych nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.
4. Dla lokali użytkowych i garaży nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy, remonty tych lokali obciążają bezpośrednio koszty ich eksploatacji.

5. W ramach ustalonych i wprowadzanych dodatkowo stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.
6. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin, który uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

C. Koszty elektrycznej energii pozamieszkalnej.

1. Obciążenia poszczególnych lokali za energię pozamieszkalną są ustalane według stawek w zł/mieszkanie określanych uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Koszty energii pozamieszkalnej stanowi energia elektryczna zużywana do oświetlenia części wspólnych nieruchomości (np. klatki schodowe, piwnice) oraz napędu niektórych urządzeń technicznych.
3. Koszty energii pozamieszkalnej są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez lokale użytkowe wbudowane nieposiadające liczników energii elektrycznej lub przez zewnętrznych wykonawców robót remontowych pokrywane są w formie ryczałtu na podstawie odrębnej umowy.

D. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych oraz zasady korzystania z dźwigów osobowych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych są ustalane według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej określanych uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Kosztami eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu. Lokale znajdujące się na pierwszej kondygnacji powyżej drzwi wejściowych dźwigu obciąża się kosztami zmniejszonymi o połowę w stosunku do lokali pozostałych.
3. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej, ubezpieczenie. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
4. Koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących remontów dźwigów osobowych są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, w której zasobach występują te urządzenia.
5. Lokale stanowiące własność odrębną są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących własność odrębną obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa uchwałą Zarząd Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji dźwigów towarowych rozlicza się ryczałtem, odrębnie na lokale, które z tych dźwigów korzystają. Wysokość ryczałtu określa Zarząd Spółdzielni.
7. Z dźwigów osobowych należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób określony w instrukcji użytkowania dźwigów osobowych wywieszanej w każdej kabinie

przez wykonawcę konserwującego te urządzenia lub będącej do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

8. Samodzielne korzystanie z dźwigu osobowego przez dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym (do lat 12) jest zabronione. Osoby sprawujące opiekę nad dziećmi ponoszą odpowiedzialność za ewentualne następstwa naruszenia tego zakazu.
9. Bonifikata w opłatach z tytułu eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych przysługuje użytkownikom lokali znajdujących się w budynku, w którym nastąpił postój dźwigu z powodu:
 - a) remontu dźwigu,
 - b) wymiany dźwigu.
10. Za dzień postoju dźwigu uznaje się przerwę w ruchu wynoszącą 24 godziny.
11. Użytkownikom lokali zlokalizowanym powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu przysługuje bonifikata z tytułu postoju dźwigów osobowych w wysokości 1/30 stawki opłaty za eksploatację i konserwację dźwigów za każdy dzień postoju.
12. Spółdzielnia prowadzi rejestr zgłoszeń awarii (postojów) dźwigów będący podstawą stwierdzenia ich postoju. W oparciu o rejestr potwierdzane są kontrolki ruchu dźwigów przez wykonawcę konserwującego urządzenia. Rejestr jest również podstawą rozliczenia z wykonawcą należności za konserwację tych urządzeń.
13. Bonifikaty w opłatach wnoszonych do Spółdzielni rozlicza się z użytkownikami lokali miesięcznie w terminie do 30 dni po upływie miesiąca, w którym wystąpił postój dźwigów.

E. Koszty konserwacji domofonów.

1. Obciążenia poszczególnych lokali za konserwację domofonów są ustalane według stawek w zł/mieszkanie określanych uchwałą Zarządu Spółdzielni i naliczane zgodnie z „Zasadami zakładania i konserwacji domofonów w budynkach wielorodzinnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach” uchwalanymi przez Zarząd Spółdzielni.
2. Kosztami eksploatacji domofonów są koszty konserwacji bieżącej i naprawy instalacji i urządzeń domofonowych (bez unifonów). Koszty te odnoszone są do nieruchomości lub budynków wyposażonych w domofony. Domofony, o których mowa pozostają nadal własnością mieszkańców.
3. W przypadku istnienia możliwości wykorzystania domofonów przez lokale użytkowe koszt utrzymania domofonów obciążać będzie również te lokale.

F. Koszty sprzątnięcia klatek schodowych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatą za sprzątnięcie klatek schodowych są ustalane według stawek w zł/mieszkanie określanych uchwałą Zarządu Spółdzielni i naliczane zgodnie z „Zasadami dotyczącymi sprzątnięcia klatek schodowych budynków wielorodzinnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach” uchwalanymi przez Zarząd Spółdzielni.
2. Koszty sprzątnięcia klatek schodowych są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

G. Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub Osiedlu.

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub Osiedlu określonych w art. 40 pkt. 2 i 3 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub Osiedla takimi jak np. sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz nieruchomości niezabudowane) oraz utrzymanie terenów rekreacyjno – sportowych zlokalizowanych w obrębie Osiedla, na podstawie zawartych umów z innymi podmiotami, i przeznaczonych do bezpłatnego korzystania przez mieszkańców.
2. Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, dzierżaw, domów jednorodzinnych i garaży, stanowiących zasoby Spółdzielni oraz wyodrębnionych na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stawki z tego tytułu ustalane są w zł/m² uchwałą Zarządu Spółdzielni.
3. W przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz pozostałych lokali ze spółdzielczym prawem do lokalu lub w najmie stawka za utrzymanie mienia Spółdzielni jest składnikiem opłaty eksploatacji podstawowej.
Dla pozostałych lokali (domy jednorodzinne, lokale użytkowe, garaże) o statusie odrębnej własności bez członkostwa stawka za utrzymanie mienia Spółdzielni jest odrębnym składnikiem opłat.
4. W uzasadnionych przypadkach, dla właścicieli domów jednorodzinnych o statusie odrębnej własności i właścicieli garaży o statusie odrębnej własności należących do tych domów jednorodzinnych, stawka za utrzymanie mienia Spółdzielni, w porozumieniu z właścicielami ww. lokali o statusie odrębnej własności może być dla danej nieruchomości ustalona w innych jednostkach niż m², którymi są dom lub udział lub osoba.
Kwota wyliczona z całości kosztów przypadających na Spółdzielnię z tytułu utrzymania mienia do wspólnego korzystania proporcjonalnie do łącznej powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych i garaży w danej nieruchomości stanowi podstawę do wyliczenia opłaty obciążającej właścicieli ww. lokali o statusie odrębnej własności w innej niż m² jednostce.

H. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatą za dostawę wody i odprowadzanie ścieków są ustalane według stawek w zł/m³ zużytej wody określanych na podstawie „Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla Miasta Katowice”, uchwały Rady Miasta Katowice oraz uchwały Zarządu Spółdzielni.
2. Zasady rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin, który uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

I. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ustalane dla lokali mieszkalnych uchwałą Rady Miasta oraz uchwałą Zarządu Spółdzielni, według stawek w zł/osobę zamieszkałą oraz dla lokali użytkowych uchwałą Zarządu Spółdzielni w zł/m³ odpadów. Dla lokalu użytkowego ilość m³ odpadów obciążających lokal określona jest w zawartej z nim umowie z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych mają obowiązek złożyć oświadczenie, w którym określają ilość osób zamieszkałych w lokalu, będące podstawą do naliczania opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi.
3. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób.

J. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania masy zimnej wody.

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatą za centralne ogrzewanie ustalane są uchwałą Zarządu Spółdzielni według stawek w zł/m² powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych, zdefiniowanej w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach.
2. Stawki opłat za centralne ogrzewanie ustalane są przez Zarząd Spółdzielni zaliczkowo na okres rozliczeniowy ustalony w regulaminie, o którym mowa w ust. 1.
3. Obciążenia poszczególnych lokali za podgrzanie wody ustalane są uchwałą Zarządu Spółdzielni.
4. Stawki opłat za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych dzielą się na:
 - a) opłatę stałą – naliczaną w zł/osobę,
 - b) opłatę zmienną – naliczaną w zł za 1 m³ ciepłej wody zużytej według wskazań wodomierza.
5. Stawka opłat dla lokali użytkowych za podgrzanie wody naliczana jest w zł za 1 m³ ciepłej wody zużytej według wskazań wodomierza.
6. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za przygotowanie ciepłej wody użytkowej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1.

K. Spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię.

1. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz umowy najmu.
2. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale realizowane w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego należy rozliczać w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem trybu i zasad właściwych dla danego kredytu.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni wyszczególnione w rozdziale II ust. 2 obowiązują w wysokościach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni dla wszystkich lokali w obrębie danej nieruchomości. Stawki te są zróżnicowane ze względu na typ lokalu, tytuł prawny do lokalu oraz członkostwo w Spółdzielni.
2. Podstawę do ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali w danej nieruchomości stanowi plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok, w tym uwzględniający korzyści uzyskane z nieruchomości wspólnej, a także inne zobowiązania Spółdzielni, o których mowa między innymi w rozdziale IV litera K. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest sporządzany w oparciu o wykonanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poprzednim roku obrachunkowym oraz faktyczny i przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy.
3. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym ponosić koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 3 lit. a) bez uwzględniania zmniejszających tę opłatę przychodów z mienia Spółdzielni, natomiast pomniejszone o przypadające na jej lokal koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - c) członek będący właścicielem lokalu o statusie odrębnej własności jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 3 lit. a), pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości,
 - d) właściciel lokalu o statusie odrębnej własności, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa ust. 3 lit. c) bez uwzględniania zmniejszających tę opłatę przychodów z wyodrębnionego mienia Spółdzielni oraz nie ma obowiązku ponoszenia kosztów na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 - e) opłaty, o których mowa w ust. 3 lit. c) i d) są pomniejszane o podatek od nieruchomości od następnego miesiąca po miesiącu, w którym lokal został wyodrębniony, a z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu od stycznia następnego roku, po roku w którym lokal został wyodrębniony.
4. Najemca lokalu użytkowego jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.
5. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.
6. Użytkownicy garaży nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu remontowego.
7. Osoby użytkujące indywidualnie pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze, za wyjątkiem piwnic, uiszczają z tego tytułu opłaty według stawki w zł/m² powierzchni użytkowej w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Opłaty za najem pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości są:

- a) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeżeli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
 - b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeżeli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.
8. Jeśli w piwnicy lub w wynajmowanym pomieszczeniu (pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze) znajduje się punkt świetlny lub inny punkt poboru energii elektrycznej, której zużycie nie jest rejestrowane odrębnym licznikiem energii elektrycznej, obciąża się użytkowników dodatkowo ryczałtową miesięczną stawką opłaty za korzystanie z elektrycznej energii pozamieszkalnej w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu Spółdzielni.
 9. Zasady umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni i wnoszenia opłat z tego tytułu określa odrębny regulamin.
 10. Za dzierżawę terenów wewnątrzsiedlowych wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata zgodnie z zawartą umową.
 11. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na:
 - a) opłaty za świadczenia,
 - b) koszty eksploatacji,
 - c) odpis na fundusz remontowy,
 - d) zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.
 12. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
 13. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia i protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
 14. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, na trzy miesiące przed terminem obowiązywania podwyższonych opłat zależnych od Spółdzielni, natomiast na czternaście dni przed terminem obowiązywania podwyższonych opłat niezależnych od Spółdzielni.
W przypadku dwukrotnej nieobecności osoby użytkującej lokal, powiadomienie o podwyższeniu stawek uważa się za doręczone. Dozorca pozostawi ww. powiadomienie w skrzynce korespondencyjnej.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
Na żądanie członka lub właściciela lokalu o statusie odrębnej własności nie będącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulacje opłat.
 15. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali o statusie odrębnej własności niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni wyżej wymienione opłaty w dotychczasowej wysokości.
 16. Wysokości bonifikat w opłatach określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
 - a) w odniesieniu do użytkowników posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub właścicieli lokali o statusie odrębnej własności – regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni;
 - b) w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują przepisy Statutu i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/RN/2017 z dnia 13 czerwca 2017 roku.
3. W dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 02/RN/2015 z dnia 13 stycznia 2015 roku.
4. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 1 lipca 2017 roku.