Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 5/2019 z dnia 28.02.2019r.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1560).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 1222).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019r. poz. 351).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018r. poz. 1202).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018r. poz. 1445).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Zakres regulacji

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
2. Postanowienie niniejszego regulaminu obowiązują:
   a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
   b) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
   c) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
   d) osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
   e) najemców lokali,
   f) pozostałych użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Wydatki związane z eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości obejmują koszty dotyczące lokali, nieruchomości wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali określeni w § 2 ust. 2 pkt. a-d są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni związanych z:
   a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
   b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   c) eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni.
3. Najemcy lokali wnoszą opłaty za korzystanie z lokali (czynsz), zgodnie z zawartą umową.
4. Pozostali użytkownicy lokali wnoszą opłaty na zasadach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

5. Okresem rozliczeniowym kosztów GZM jest rok kalendarzowy.
6. Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.
7. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów GZM oraz ustalania (kalkulacji) wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Rada Nadzorcza może dokonać korekt zatwierdzonego planu gospodarczo – finansowego oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 4

Jednostki rozliczeniowe

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

a) powierzchni użytkowej lokalu (m^2),
b) liczba osób w lokalu,
c) lokal,
d) udział w nieruchomości wspólnej,
e) wskazania urządzeń pomiarowych,
f) inne jednostki.

§ 5

Powierzchnia użytkowa lokalu

1. Przy rozliczaniu kosztów GZM i ustalaniu opłat gdzie fizyczną jednostka rozliczeniową jest m^2 stosuje się następujące zasady:

a) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania służące mieszkalnym celom użytkownika np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, itp.,
b) nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, piwnic,
c) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak np.: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice (w tym przynależne do lokalu), itp. z wyjątkiem antresol, balkonów i logii,
d) powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 6

Liczba osób w lokalu

1. Naliczenie opłat zależnych od ilości osób zamieszkałych w lokalu jest dokonywane zgodnie z ewidencją spółdzielni po uwzględnieniu złożonych oświadczeń o ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. Oświadczenie składa osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Ilość osób zamieszkałych w lokalach bez tytułu prawnego ustalana jest przez Spółdzielnię.
4. Ilość osób zamieszkałych w lokalach na podstawie umowy najmu określana jest zgodnie z informacjami zawartymi w umowie najmu.
5. O każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu, osoba korzystająca z lokalu obowiązana, jest poinformować pisemnie Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.
6. W przypadku upływu terminu określonego w oświadczeniu o zmianie ilości osób w lokalu, Spółdzielnia upoważniona jest do naliczania opłat eksploatacyjnych, od ilości osób będących w ewidencji Spółdzielni, przed wprowadzeniem zmian.
7. Wszelkie zmiany dotyczące ilości osób zamieszkałych w lokalu będą uwzględniane po złożeniu pisemnego oświadczenia, począwszy od następnego miesiąca.
8. Zmiany ilości osób wynikające ze zgonu uwzględnia się od następnego miesiąca o powzięciu informacji o zgonie.
9. zmiany ilości osób wynikające z urodzin uwzględnia się od następnego miesiąca po miesiącu urodzin.
10. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, do rozliczeń kosztów przyjmuje się jedną osobę.
11. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia Spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych o 100 % za 3 miesiące wstecz, niezależnie od daty ich zamieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

§ 7

Udział w nieruchomości wspólnej

Jeśli do rozliczenia kosztów stosuje się udział w nieruchomości wspólnej, wówczas udział ten odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości budynkowej.

§ 8

Urządzenia pomiarowe

Przez urządzenia pomiarowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów rozumie się: wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 9

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmują:

a) Koszty eksploatacji podstawowej,
b) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
c) odpisy na fundusz remontowy,
d) koszty centralnego ogrzewania,
e) koszty podgrzanie wody,
f) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
g) koszty zużycia energii elektrycznej części wspólnych i terenów nieruchomości,
h) wymianę wodomierzy, ciepłomierzy.
i) monitoring,
j) sprzątanie klatek schodowych.

§ 10

Eksploatacja podstawowa, utrzymanie nieruchomości

1. Do kosztów eksploatacji podstawowej zalicza się:

a) amortyzację,
b) zużycie materiałów,
c) zużycie energii,
d) usługi transportowe,
e) usługi remontowe (bieżące naprawy i konserwacje),
f) okresowe przeglądy techniczne budynków,
g) pozostałe usługi obce (telekomunikacyjne, pocztowe),
h) wynagrodzenia (osobowe i bezosobowe),
i) narzuty na wynagrodzenia (ubezpieczenia społeczne),
j) pozostałe świadczenia na rzecz pracowników,
k) podatek od nieruchomości,
l) pozostałe podatki i opłaty (skarbowe, notarialne, sądowe)
m) usługi bankowe,
n) podróże służbowe,
o) koszty reprezentacji i reklamy,
p) ubezpieczenia majątkowe oraz odpowiedzialności cywilnej,

q) utrzymanie czystości i porządku oraz terenów zielonych,
r) dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja
s) pozostałe koszty rodzajowe.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdego budynku w oparciu o faktycznie poniesione koszty.
3. Podstawą obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia.
4. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m2 powierzchni użytkowej lokali w tych budynkach.
5. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat lokali mieszkalnych i użytkowych stanowi plan gospodarczo-finansowy na dany rok. Wysokość podstawowej stawki opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 11

Podatek od nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na podatek od gruntu, podatek od lokali mieszkalnych, podatek od lokali użytkowych, podatek od garaży.
2. Podatek od nieruchomości rozliczany na podstawie deklaracji w wysokości określonej przez Radę Miasta Lipna.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta.

§ 12

Gospodarowanie odpadami komunalnymi

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnym (wywozu nieczystości) ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej według liczby zamieszkałych osób.
2. Różnica między kosztami a przychodami za wywóz nieczystości występująca w danym roku jest rozliczana z mieszkańcami.
3. Opłaty za wywóz nieczystości są ustalane przez Radę Miejską w Lipnie.
4. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Rady Miejskiej odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.

§ 13

Odpis na fundusz remontowy

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie.

§ 14

Centralne ogrzewanie

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
2. Faktury określają podział kosztów na poszczególne węzły cieplne w rozbiciu na koszty zmienne określone według odczytanych GJ (tj. energię cieplną i przesył ciepła) oraz koszty stałe według mocy zamówionej przez Spółdzielnię (tj. zamówioną moc i przesył mocy).
3. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdego budynku, w którym funkcjonuje węzeł cieplny.
4. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych – budynek przy ul. Sierakowskiego
5. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się wg faktycznego zużycia GJ wskazanego przez ciepłomierz – budynek przy ul. Nieszawskiej

a) do kosztów dodatkowo dolicza się opłatę stałą, która liczona jest od 1m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych.

6. Koszty centralnego ogrzewania powiększa się o koszty zużycia energii elektrycznej przez węzły cieplne wg wskazań licznika.
7. Podstawa naliczenia przedpłat na centralne ogrzewanie jest zużycie GJ w poprzednim okresie rozliczeniowym, przeliczane na aktualną cenę ciepła.
8. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany warunków dostawy ciepła (np. wzrost cen ciepła) lub z przeprowadzonej analizy wynika, że aktualne przedpłaty są niewystarczające na pokrycie kosztów, to następuje zmiana wysokości przedpłat uchwalona przez Radę Nadzorczą.
9. Przedpłaty są pobierane przez okres 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
10. Rozliczenie kosztów i przedpłat z użytkownikami lokali dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
11. Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia zawiera:
    a) okres rozliczenia,
    b) koszt C.O. danego budynku,
    c) powierzchnia budynku (m²).
    d) koszt C.O. przypadający na 1m² budynku,
    e) przedpłaty C.O. danego budynku,
    f) różnica do rozliczenia,
    g) powierzchnia użytkowa danego lokalu,
    h) zaliczki na centralne ogrzewanie lokalu,
    i) koszt centralnego ogrzewania lokalu,
    j) wynik (nadpłata/niedopłata)

12. Nadpłaty za dany okres rozliczeniowy są zaliczone na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych lub przekazane na wskazane konto (po potraceniu prowizji bankowej) na pisemny wniosek.
13. Niedopłaty za dany okres rozliczeniowy należy uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.

§ 15

Podgrzanie wody

1. Koszty podgrzania wody ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę po uprzednim odczytaniu w poszczególnych węzłach ilości potrzebnej wody zimnej na podgrzanie wody, ilość zużytych GJ na potrzeby wody ciepłej oraz koszty stałe za zamówiona moc i opłatę stałą za przesył mocy.
2. Różnicę między odczytaną zimną wodą pobrana do podgrzania na węźle cieplnym, a odczytami wg wskazań wodomierzy na ciepła wodę powiększają koszty podgrzania wody.
3. Koszty podgrzania wody rozlicza się odrębnie dla każdego budynku, w którym funkcjonuje węzeł cieplny.
4. Całkowite koszty (stałe i zmienne) rozlicza się na $1m^3$ ciepłej wody wg wskazań wodomierzy.
5. Spółdzielnia dokonuje odczytu wodomierzy raz w miesiącu poprzez radio odczyt (po 26 dniu każdego miesiąca).
6. W przypadku braku możliwości odczytów stanu wodomierzy, zużycie wyliczane jest wg średniej z ostatnich trzech odczytów wodomierzy.
7. Przedpłaty za podgrzanie wody ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła i ilości ciepła dostarczonego do podgrzania wody do budynku na podstawie ubiegłego okresu rozliczeniowego.
8. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany warunków dostawy ciepła (np. wzrost cen ciepła) lub z przeprowadzonej analizy wynika, że aktualne przedpłaty są niewystarczające na pokrycie kosztów, to następuje zmiana wysokości przedpłat uchwalona przez Radę Nadzorczą.
9. Zaliczki są pobierane na podstawie odczytów wskazań wodomierzy ciepłej wody przez okres 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
10. Zaliczki użytkownik wnosi w wysokości i terminach wskazanych w rachunku wystawianym przez Spółdzielnię.
11. Rozliczenie kosztów i przedpłat z użytkownikami lokali dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
12. Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia zawiera:
    a) okres rozliczenia,
    b) koszt ciepłej wody budynku,
    c) ilość zużycia ciepłej wody budynku (m^3),

d) koszt ciepłej wody przypadający na $1m^3$ budynku,
e) przedpłaty ciepłej wody budynku,
f) różnica do rozliczenia,
g) ilość zużycia ciepłej wody lokalu (m^3),
h) zaliczki na ciepłą wodę lokalu,
k) koszt ciepłej wody lokalu,
l) wynik (nadpłata/niedopłata).

13. Nadpłaty za dany okres rozliczeniowy są zaliczone na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych lub przekazane na wskazane konto (po potraceniu prowizji bankowej) na pisemny wniosek.
14. Niedopłaty za dany okres rozliczeniowy należy uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.

§ 16

Zimna woda i odprowadzanie ścieków

1. Koszt zimnej wody i odprowadzania ścieków ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę.
2. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się oddzielnie dla każdego budynku.
3. Ilość dostarczonej do budynku wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego w poszczególnym węźle.
4. Opłaty abonamentowe doliczane są do kosztu zimnej wody następująco: sumę opłat abonamentowych na danym budynku dzieli się przez ilość lokalów w danym budynku. Każdy lokal ma doliczoną miesięczną opłatę abonamentową.
5. Za $1m^3$ dostarczonej do nieruchomości wody przyjmuje się odpowiednio $1m^3$ odprowadzonych ścieków.
6. Cena zimnej wody to opłata za $1m^3$ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do kanalizacji ustalana w taryfie dostawcy wody i odprowadzania ścieków obowiązującej na terenie miasta Lipna w okresie rozliczeniowym.
7. Podstawą rozliczeń kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków jest wskazanie wodomierza w lokalu.
8. Spółdzielnia dokonuje odczytu wodomierzy raz w miesiącu poprzez radio odczyt (po 26 dniu każdego miesiąca).
9. W przypadku braku możliwości odczytów stanu wodomierzy, zużycie wyliczane jest wg średniej z ostatnich trzech odczytów wodomierzy.
10. Zaliczki za zimną wodę i odprowadzenie ścieków użytkownik wnosi w wysokości i terminach wskazanych w rachunku wystawianym przez Spółdzielnię.
11. Rozliczenie kosztów i przedpłat z użytkownikami lokali dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

12. Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia zawiera:
a) okres rozliczenia,
b) koszt zimnej wody budynku,
c) ilość zużycia zimnej wody budynku (m^3),
d) koszt zimnej wody przypadający na $1m^3$ budynku,
e) przedpłaty zimnej wody budynku,
f) różnica do rozliczenia,
g) ilość zużycia zimnej wody lokalu (m^3),
h) zaliczki na zimną wodę lokalu,
i) koszt zimnej wody lokalu,
j) wynik (nadpłata/niedopłata).
13. Nadpłaty za dany okres rozliczeniowy są zaliczone na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych lub przekazane na wskazane konto (po potraceniu prowizji bankowej) na pisemny wniosek.
14. Niedopłaty za dany okres rozliczeniowy należy uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.

§ 17

Koszty zużycia energii elektrycznej części wspólnych

1. Koszty zużycia energii elektrycznej ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę.
2. Koszty energii elektrycznej dotyczą oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, parkingów, chodników i innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów wspólnych.
3. Koszty zużycia energii elektrycznej rozlicza się oddzielnie dla każdego budynku na podstawie wskazań liczników.
4. Jednostką rozliczeniowa energii elektrycznej jest osoba (uwzględnia się ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym).
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany warunków dostawy energii elektrycznej (np. wzrost cen) lub z przeprowadzonej analizy wynika, że aktualne przedpłaty są niewystarczające na pokrycie kosztów, to następuje zmiana wysokości przedpłat uchwalona przez Radę Nadzorczą.
6. Rozliczenie kosztów i przedpłat z użytkownikami lokali dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia zawiera:
a) okres rozliczenia,
b) koszt budynku,
c) ilość osób w budynku,
d) przedpłaty budynku,
e) ilość do rozliczenie przypadająca na osobę,
f) ilość osób w lokalu,

g) zaliczki lokalu,
h) koszt lokalu,
i) wynik (nadpłata/niedopłata).

8. Nadpłaty za dany okres rozliczeniowy są zaliczone na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych lub przekazane na wskazane konto (po potraceniu prowizji bankowej) na pisemny wniosek.
9. Niedopłaty za dany okres rozliczeniowy należy uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.

§ 18

Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy

1. Koszt wymiany wodomierzy i ciepłomierzy ponosi użytkownik lokalu.
2. Wymiany wodomierzy lub ciepłomierzy będzie rozłożona na raty.
3. Raty będą stanowiły dodatkowy składnik wymiaru opłat czynszowych, którymi zostaną obciążeni jednocześnie wszyscy użytkownicy lokali, których dotyczy legalizacja.
4. Użytkownik lokalu może uregulować należność za legalizację wodomierzy i ciepłomierzy jednorazową wpłatą.
5. Legalizacja i wymiana obejmuje wszystkie koszty związane z legalizacją i wymianą wodomierzy i ciepłomierzy jak również z montażem bądź wymianą zaworów odcinających, zaworów zwrotnych.
6. Zamontowanie wodomierzy lub ciepłomierzy posiadających aktualną legalizację musi nastąpić przed upływem ważności legalizacji wodomierzy lub ciepłomierzy eksploatowanych uprzednio.
7. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni zaistniałych usterek w pracy wodomierzy i ciepłomierzy
8. Wymianę i legalizację wodomierzy i ciepłomierzy indywidualnych wykonuje się w przypadku uszkodzenia wodomierza lub ciepłomierza w trakcie eksploatacji, konieczności przeprowadzenia legalizacji wodomierza lub ciepłomierza na podstawie obowiązujących przepisów.
9. Okres legalizacji dla wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz ciepłomierzy wynosi 5 lat.
10. Wyboru wykonawcy i sposobu legalizacji wodomierzy lub ciepłomierzy dokonuje Spółdzielnia.
11. Uszkodzenia wodomierzy lub ciepłomierzy w trakcie eksploatacji wynikłe nie z winy użytkownika lokalu, będą usuwane w ramach gwarancji.
12. Uszkodzenia wodomierzy lub ciepłomierzy lub zniszczenia cechy legalizacyjnej powstałe z winy użytkownika, będą usuwane na koszt użytkownika lokalu.

§ 19

Monitoring

1. Na wniosek mieszkańców Zarząd Spółdzielni zlecił wykonanie i utrzymanie monitorowania nieruchomości Spółdzielni.
2. Odpłatność za montaż i monitorowanie ustalana będzie w wysokości kosztów wynikających z podpisanej umowy i obciąża mieszkańców danej nieruchomości budynkowej.
3. Jednostką rozliczeniową monitoringu jest lokal.

§ 20

Odpłatność za sprzątanie klatek schodowych

1. Spółdzielnia może zlecić wykonanie tych prac osobom trzecim w formie:
   a) usługi,
   b) umowy zlecenia,
   c) umowy o prace.
2. Za sprzątanie klatek schodowych naliczana jest opłata, która wnoszona jest w ramach opłat za lokal- kosztami sprzątania są obciążeni użytkownicy lokali danego budynku.
3. Jednostką rozliczeniową sprzątania klatek schodowych jest lokal.
4. Wysokość opłat za sprzątanie klatek schodowych uchwalana jest przez Radę Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 21

Podstawowa pozostała działalność

1. Podstawowa pozostała działalność to w szczególności:
   a) najem wolnych powierzchni w budynkach, garaży, pomieszczeń użytkowych,
   b) udostępnianie ścian budynków, ogrodzeń i innych na potrzeby reklam,
   c) pożytki i inne przychody z nieruchomości budynkowej (wynajem piwnic, powierzchni reklamowych)
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości budynkowych.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (nadwyżka bilansowa netto) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz inne cele określone w statucie.
4. Jednostką rozliczeniową pożytków i innych przychodów (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest m2 powierzchni użytkowej lokali.
5. Rozliczenie pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

§ 22

Koszty i przychody finansowe

1. Do kosztów finansowych zalicza się między innymi:
   a) odsetki oraz prowizję od otrzymanych kredytów i pożyczek,
   b) odsetki od zobowiązań za zwłokę,
   c) inne koszty.
2. Do przychodów finansowych zalicza się między innymi:
   a) odsetki naliczone,
   b) odsetki otrzymane,
   c) inne przychody.

§ 23

Koszty i przychody operacyjne

1. Do kosztów operacyjnych zalicza się między innymi:
   a) odszkodowania, kary, grzywny,
   b) utworzone rezerwy,
   c) przedawnione, umorzone należności,
   d) inne koszty.
2. Do przychodów operacyjnych zalicza się między innymi:
   a) sprzedaż, likwidacja środków trwałych,
   b) przedawnione zobowiązania,
   c) inne przychody.

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 24

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, Zarząd dokonuje korekty wysokości opłat za użytkowanie lokali i przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
4. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
5. Od niewpłaconych w terminie należności pobiera się odsetki ustawowe.
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby którym przysługują tytuły prawne do lokali:
   a) co najmniej 3 miesiące- opłaty zależne od Spółdzielni,
   b) co najmniej 14 dni – opłaty niezależne od Spółdzielni.
7. Opłaty za używanie lokali są wnoszone przekazami lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.
8. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki

w roku następnym.

9. Rozliczenia nadwyżki z tytułu C.O., Ciepłej wody , zimnej wody i energii elektrycznej wynikające z rozliczeń kosztów i podlegające zwrotowi użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych są przeznaczane w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości tych użytkowników wobec Spółdzielni.
10. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zapewnia utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy innych ustaw.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie w dniu **28.02.2019r.** uchwałą nr **5/2019r .**
3. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.08.2010r. uchwałą nr 3/2010 .
4. Traci moc Regulamin określający zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.06.2013r. uchwałą nr 5/2013 .

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ **PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ**

(Dorota Kwiatkowska) (Barbara Małkiewicz)

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
POŁUDNIE
87-600 Lipno, ul. Nieszawska 2A