

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
I USTALANIE OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW**

Zatwierdzony
Uchwałą Nr 7/2020
Rady Nadzorczej SM „Na Skarpie”
z dnia 27.08.2020 r.

I. Podstawa prawna

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (T.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z dnia 8.05.2018 r. z późn. zm.).
3. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z dnia 20.02.2020 r. z późn. zm.).
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 z dnia 26.03.2020 r. z późn. zm.).
5. Prawo Budowlane Ustawa z dnia 7.07.1994 roku (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z dnia 8.03.2020 r. z późn. zm.).
6. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 roku (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z dnia 15.01.2020 r. z późn. zm.).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez:

- członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali,
- właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
- najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
- innych użytkowników lokali.

§ 2

Koszty i przychody zasobów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie i dzielą się na:

1. lokale mieszkalne,
2. lokale użytkowe w najmie,
3. lokale użytkowe pozostałe,
4. garaże,
5. parkingi monitorowane,
6. targowisko,
7. dzierżawę gruntów,
8. mienie spółdzielni,
9. działalność społeczną i oświatowo - kulturalną,
10. administrację zleconą.

§ 3

Niżej wymienione pojęcia użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. lokal mieszkalny - to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, które służą zaspokojeniu potrzeb

- mieszkańcowych,
2. lokal użytkowy - to lokal przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej,
 3. lokal - to lokal mieszkalny jak i lokal o innym przeznaczeniu w tym użytkowy,
 4. pomieszczenie przynależne - to pomieszczenia przypisane do lokalu znajdujące się poza obrębem lokalu, ale w ramach tej samej nieruchomości,
 5. nieruchomość wspólna - to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
 6. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej - to stosunek powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
 7. mienie Spółdzielni stanowią:
 - a) obiekty i lokale służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, administracyjnej, społecznej i oświatowo-kulturalnej oraz innej,
 - b) urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla.

§ 4

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują koszty dotyczące lokali, nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z tym że mogą korzystać odpłatnie z działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej na podstawie zawartej umowy ze spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku lub osiedlu, z zastrzeżeniem ust.5.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 6

1. Pożytki 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.
2. Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - a) dochody z wynajmu pomieszczeń wspólnych,
 - b) dochody z wynajmu dodatkowych piwnic,
 - c) dochody z wynajmu/dzierżawy gruntów wchodzących w zakres danej nieruchomości,
 - d) dochody z tytułu czynszu najmu mieszkań,
 - e) dochody z wynajmu powierzchni reklamowych,
 - f) dochody z dzierżawy powierzchni dachów.
3. Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Rozliczenie dochodów z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej dokonuje się za okresy roczne.
5. Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej pomniejszona o koszty i podatek dochodowy od osób prawnych nie stanowi nadwyżki bilansowej i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 7

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na inne cele wg decyzji organów Spółdzielni.
2. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - a) odsetki od lokat bankowych,
 - b) dochody z wynajmu lokali użytkowych i innych,
 - c) dochody z dzierżawy gruntów,
 - d) inne dochody (w tym dochody z parkingów i targowiska).
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
4. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.
5. Prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni.

III. Jednostki rozliczeniowe

§ 8

1. Rozliczenie kosztów dokonywane jest w obrębie nieruchomości określonej dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali. Pomocniczą jednostką jest zespół nieruchomości, zespół budynków i budynek.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) ilość osób zamieszkujących w lokalu,
 - c) mieszkanie (lokal),
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów itp.),
 - f) wskazania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz inne jednostki rozliczeniowe.

§ 9

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest 1 m² stosuje się następujące zasady:

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służącej celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się bezpośrednio w lokalu oraz innych bez względu na położenie związanych z funkcją danego lokalu.

§ 10

1. Przy rozliczaniu kosztów i ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeń jest ilość osób w lokalu, uwzględnia się osoby stale przebywające w lokalu według ewidencji prowadzonej przez administrację spółdzielni stosując poniższe zasady:

1.1. Za osoby zamieszkujące w lokalu uważa się osoby:

- a) zameldowane na pobyt stały,
- b) zameldowane na pobyt czasowy,
- c) niepełnoletnie dzieci osoby posiadającej prawo do lokalu/użytkownika lokalu,
- d) niezameldowane, których pobyt w lokalu został zgłoszony przez osobę posiadającą prawo do lokalu mieszkalnego/użytkownika lub stwierdzono ich zamieszkiwanie przez służby Spółdzielni.

1.2. Do składników opłat, które nalicza się od osób należy:

- a) gaz,
- b) energia elektryczna – części wspólne,
- c) zimna woda w mieszkaniach nieopomiarowanych wodomierzami,
- d) ciepła woda w mieszkaniach nieopomiarowanych wodomierzami,

- e) wywóz śmieci (zgodnie z uchwałami Rady Miasta Torunia),
- f) konserwacja i remonty dźwigu,
- g) działalność społeczna i oświatowo - kulturalna.

1.3. Zwolnienie z opłat naliczanych od osób

Podstawą zwolnienia z opłat za składniki naliczane od osób jest:

- a) wymeldowanie czasowe osoby,
- b) udokumentowanie pobytu w wojsku,
- c) udokumentowanie pobytu w zakładzie lecznictwa zamkniętego nie mniej niż 1 m-c,
- d) udokumentowanie pobytu w zakładzie karnym nie mniej niż 1 m-c,
- e) udokumentowanie pobytu za granicą kraju nie mniej niż 1 m-c,
- f) udokumentowane przypadki zamieszkiwania/pobytu poza lokalem.

Udokumentowanie zmniejszenia ilości osób zamieszkujących lokal spółdzielczy jest obowiązkiem osoby posiadającej prawo do lokalu mieszkalnego/użytkownika, ubiegającej się o zwolnienie.

Dokumenty należy złożyć w Biurze Obsługi Mieszkańców, nie później niż przed upływem 1-go miesiąca od zgłoszenia zmiany.

Brak takiego udokumentowania powoduje przywrócenie naliczenia wysokości opłat sprzed zmiany.

Zgłoszenie zmiany w ilości osób zamieszkujących lokal do 15- tego dnia miesiąca powoduje zwolnienie z opłat od danego m-ca.

Zgłoszenie zmiany w ilości osób zamieszkujących lokal po 15-tym dniu danego miesiąca powoduje zwolnienia z opłat od m-ca następnego.

Zgłoszenie zmiany ilości osób zamieszkujących (jeżeli nie nastąpiło wymeldowanie) powoduje zwolnienie z opłat wymienionych w § 10 ust 1.2.

1.4. Zmiana opłat wynikająca ze zwiększenia ilości zamieszkałych osób

Osoba posiadająca prawo do lokalu mieszkalnego/użytkownik lokalu są zobowiązani do zgłoszenia do Spółdzielni faktu zwiększenia liczby osób przebywających w lokalu oraz wcześniejszego powrotu osób czasowo zwolnionych z opłat, w terminie 7 dni od wystąpienia zdarzenia uzasadniającego dokonanie zmiany.

Zgłoszenie o zwiększeniu ilości osób zamieszkałych powoduje zmianę opłat od:

- 1-go dnia danego miesiąca, jeżeli zwiększenie ilości osób nastąpiło do 15 - tego dnia danego miesiąca.
- 1-go dnia następnego miesiąca, jeżeli zwiększenie osób nastąpiło po 15 - tym dniu danego miesiąca.

1.5. Przy rozliczaniu opłat naliczanych od osób przyjmuje się stan osobowy na dzień rozliczenia.

1.6. W przypadku posiadania więcej niż 1 lokalu w spółdzielni osoba posiadająca prawo do lokali mieszkalnych określa na piśmie, w którym lokalu, ile osób przebywa w celu naliczenia opłat od osób.

1.7. W przypadkach szczególnych, w których osoba posiadająca prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkownik z przyczyn niezależnych od niej nie może udokumentować nieobecności w lokalu osoby, decyzję o zwolnieniu z opłat podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnego wniosku.

2. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zaewidencjonowana żadna osoba, do rozliczeń i opłat naliczanych od osób przyjmuje się jedną osobę w tym lokalu.

§ 11

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów, jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej to udział ten określa się w części ułamkowej wynikającej z obowiązującej uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości lub z umowy właścicieli w przedmiocie sprostowania ułamków.

IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami

§ 12

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bieżącą w oparciu o roczny plan gospodarczo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W ramach planu gospodarczo-finansowego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami.

§ 13

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami jest rok kalendarzowy.
2. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się wg poszczególnych okresów rozliczeniowych (obejmujących 12 miesięcy) przyjętych dla wyznaczonych budynków/węzłów.
3. Zasady rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Wynik gospodarki zasobami składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.
5. Różnicę pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej przeznacza się na rozliczenia międzyokresowe.

§ 14

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane kosztami eksploatacji i utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dzieli się na:
 - a) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania,
 - b) koszty pośrednie, które przypisuje się za pomocą odpowiednich kluczy rozliczeniowych do danej nieruchomości z podziałem na: lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, parkingi, targowisko oraz pozostałą działalność Spółdzielni oprócz działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.

§ 15

1. Ustala się, że kluczem rozliczeniowym do rozliczenia kosztów pośrednich dla danej nieruchomości jest jej udział w stosunku do wszystkich nieruchomości określony jako stosunek powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości do sumy powierzchni użytkowej lokali we wszystkich nieruchomościach.
2. Jeżeli w danej nieruchomości poza lokalami mieszkalnymi występują lokale lub obiekty służące innej działalności niż GZM zastosowanie znajdzie wówczas sposób podziału kosztów określony w § 36 ust.3 niniejszego regulaminu. Nie dotyczy to lokali użytkowych wynajmowanych, których zarówno koszty jak i przychody rozlicza się w ramach gospodarki spółdzielni.

§ 16

Koszty gospodarki zasobami Spółdzielni obejmują wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, osiedla, mienia Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) eksploatacja podstawowa,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) konserwacja,
- 4) podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie, wykup gruntu,
- 5) dźwigi,
- 6) gaz sieciowy,
- 7) centralne ogrzewanie - opłata stała,
- 8) centralne ogrzewanie - opłata zmienna,
- 9) ciepła woda - opłata stała,
- 10) ciepła woda - opłata zmienna,
- 11) wywozu nieczystości,
- 11) woda i kanalizacja,
- 12) energię elektryczną,
- 13) wymianę i legalizację wodomierzy,
- 14) działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
- 15) inne wydatki organizacyjno-administracyjne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 17

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

- 1) płace i narzuty od płac pracowników zgodnie z ich przyporządkowaniem w strukturze organizacyjnej spółdzielni i procentowym udziałem ich czynności w obsłudze poszczególnych rodzajów działalności (w oparciu o zakres obowiązków),
- 2) materiały bezpośrednie zużywane na potrzeby nieruchomości,
- 3) ubezpieczenia budynków, budowli itp. w nieruchomości,
- 4) amortyzację środków trwałych i wyposażenia,
- 5) podatek od nieruchomości (dotyczący mienia spółdzielni),
- 6) użytkowanie wieczyste gruntu (dotyczące mienia spółdzielni),
- 7) dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja,
- 8) opłaty bankowe, skarbowe, notarialne, sądowe itp.,
- 9) koszty związane z okresem zimowym,
- 10) rozliczenie wody,
- 11) opłaty za wywóz nieczystości,

- 12) opłaty za przygotowanie i dostarczenie korespondencji na tzw. adres korespondencyjny,
 - 13) obsługa prawna,
 - 14) inne koszty materialne i niematerialne dotyczące części wspólnych nieruchomości,
 - 15) część kosztów ogólnych,
- Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej.

V. Remonty zasobów:

§ 18

Fundusz remontowy tworzony jest z:

1. Wpłat dokonywanych przez członków spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, właściciele lokali nie będących członkami spółdzielni, najemców lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego
2. Odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych obciążających koszty gospodarki tymi lokalami według zasad:
 - 2.1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów dochodów spółdzielni, z przeznaczeniem na eksploatację zasobów oraz jednoczesnym określeniem zasad i terminów zwrotu zaangażowanych środków.
 - 2.2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego środkami funduszu zasobowego spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu zwrotu zaangażowanych środków.
 - 2.3. Dopuszcza się z funduszu remontowego pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego zgodnie z § 121 ust. 3 Statutu Spółdzielni.
3. Nadwyżki bilansowej w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.
4. Kwot uzyskanych z tytułu obniżenia zobowiązań wobec wykonawców w związku z wadami i usterkami stwierdzonymi przy odbiorze.
5. Kar za zwłokę w usuwaniu wad.
6. Uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni.
7. Innych źródeł (np. z kredytów bankowych) określonych odrębnymi przepisami.
8. Dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania.
9. Kwot uzyskanych za zużycie urządzeń sanitarnych i innych, pobieranych od zwalnających lokale w najmie (amortyzacja).
10. Innych wpływów – dotacji budżetowych na usuwanie wad technologicznych i innych dotacji celowych.
11. Innych wpływów określonych uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Fundusz remontowy nie wykorzystany lub wykorzystany powyżej posiadanych środków przechodzi do rozliczenia w następnych latach.

§ 19

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a) finansowanie kosztów remontów zasobów,
 - b) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wodno-kanalizacyjne i gazowe, hydroformie),

- c) odtworzenie terenów zielonych i placów zabaw,
 - d) odnawianie zwolnionych zasobów w najmie, uzyskanych do zasiedlenia, z wyłączeniem odrębnej własności,
 - e) wypłatę dla jednostek ubezpieczeniowych w przypadku uzasadnionych roszczeń regresowych,
 - f) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów,
 - g) finansowanie kosztów wymiany środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz służących działalności eksploatacyjnej i remontowej zasobów,
 - h) pokrycie kosztów związanych z przywróceniem standardu urządzeń technicznych przy zasiedleniu mieszkań w najmie.
2. Finansowanie remontów jest realizowane i rozliczane w skali ogólnego funduszu remontowego spółdzielni wg wieloletniej strategii oraz rocznych planów gospodarczo - finansowych.
 3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest na poszczególne nieruchomości.
 4. Finansowanie robót dociepleniowych odbywa się w ramach ogólnego funduszu remontowego spółdzielni i uczestniczą w nim wszystkie zasoby objęte programem dociepleniowym do czasu zakończenia wszystkich robót dociepleniowych i całkowitego pokrycia ich kosztów.
 5. Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych spółdzielni z wyjątkiem uzasadnionych przypadków, na podstawie odrębnej decyzji Zarządu.

§ 20

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy - naliczanych w ramach opłat na używane lokale - powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie napraw zasobów w okresie, dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - b) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
 - c) stan środków funduszu remontowego na początku roku.
2. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 są określone w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Minimalne stawki odpisów, o których mowa w pkt.1 nie uwzględniają potrzeb finansowych, związanych z naprawami wewnątrz lokali, wykraczającymi poza zakres napraw obciążający Sp-nię.
4. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mogą być przez Radę Nadzorczą ustalone:
 - a. jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji,
 - b) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.

§ 21

1. Z odpisów na fundusz remontowy realizowane są prace:
 - a) remonty główne,
 - b) remonty elewacji z dociepleniem,
 - c) remonty bieżące (naprawy),
 - d) inne remonty.
2. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych winien być ustalany w wysokościach wynikających z planu gospodarczego na dany rok.

3. Z ogólnego funduszu remontowego przejściowo (do czasu zakończenia docieplenia osiedla i pokrycia ich kosztów) wyodrębnia się środki przeznaczone na docieplanie budynków.
 4. Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów (z zastrzeżeniem pkt 3) ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się w skali spółdzielni.
- Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej.

VI. Konserwacja

§ 22

1. Konserwacja i naprawy bieżące zasobów mają charakter polegający na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania obiektu i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym. Zakres tych robót powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające obiekt i jego otoczenie przed niszczeniem, a w drugiej kolejności roboty gwarantujące estetykę.
2. Naprawy wymienione w ust. 1 powinny być wykonywane na podstawie:
 - zgłoszeń użytkowników lokali,
 - zgłoszeń służb spółdzielni,
 - bieżących potrzeb konserwacji i napraw,
 - ustaleń z przeglądów roboczych,
 - kontroli okresowej stanu technicznego elementów i obiektów,
 - przeglądów stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektów budowlanych.

§ 23

W ramach konserwacji dokonuje się:

1. Konserwacji i napraw bieżących zasobów oraz budowli związanych z zasobami spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię w tym również:
 - dróg, ulic, chodników, placów zabaw, boisk,
 - oznakowaniem poziomym i pionowym,
 - urządzeń dźwigowych, szybów, kabin i maszynowni dźwigów,
 - instalacji wod.- kan.,
 - instalacji gazowej,
 - instalacji elektrycznej,
 - instalacji c.o. i c.w.,
 - instalacji domofonowej i videodomofonowej,
 - hydroforni,
 - sieci zewnętrznych.
2. Konserwacji i napraw bieżących terenów zielonych.
3. Kontroli instalacji gazowej odbiorników gazu i przewodów wentylacyjnych oraz ich bieżącej naprawy.
4. Wszelkich pomiarów budowli i instalacji w pomieszczeniach ogólnodostępnych i napraw, których konieczność wynika z obowiązujących przepisów.

§ 24

1. Z działalności konserwacyjnej z wyjątkiem uzasadnionych przypadków na podstawie odrębnej decyzji Zarządu, nie finansuje się napraw i konserwacji obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w statucie i regulaminach wewnętrznych spółdzielni.
2. Koszty konserwacji ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się w skali sp-ni. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej.

VII. Podatek od nieruchomości

§ 25

1. Podatek od nieruchomości, którego płatnikiem jest Spółdzielnia rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.
 2. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią przynależną oraz powierzchni gruntu w danej nieruchomości.
 3. Jeżeli charakter lokalu lub prowadzonej działalności jest objęty inną stawką podatku od nieruchomości to skutki odmiennej stawki podatku obciążają tylko ten lokal.
 4. Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności lokalu wnoszą podatek od nieruchomości w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Miasta, a w części dotyczącej mienia spółdzielni i nieruchomości wspólnej do Spółdzielni.
- Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni.

VIII. Wieczyste użytkowanie gruntów

§ 26

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczące nieruchomości lokalowych (użytkowych) stanowią element stawki eksploatacyjnej tych lokali.
 2. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu dotycząca mienia spółdzielni stanowi element stawki eksploatacyjnej wszystkich lokali.
 3. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczące nieruchomości rozliczane są oddzielnie w ramach danej nieruchomości.
 4. Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą opłaty z tytułu użytkowania gruntu bezpośrednio do Urzędu Miasta, a w części dotyczącej mienia spółdzielni w stawce eksploatacyjnej.
- Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej.

IX. Działalność społeczna i oświatowo - kulturalna

§ 27

1. Koszty ww. działalności obejmują:
 - a) wynagrodzenia i narzuty pracowników Działu Społecznego i Oświatowo - Kulturalnego,

- b) utrzymanie klubów osiedlowych,
- c) organizację imprez sportowo- oświatowych,
- d) prowadzenie kół zainteresowań, półkolonii,
- e) inne wydatki.

2. Lokale przeznaczone na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną stanowią mienie wspólne Spółdzielni.

Jednostką rozliczeniową jest osoba (ilość osób zamieszkałych w lokalu).

X. Wykup gruntu

§ 28

Oplata na wykup gruntów - dotyczy nieruchomości, w których nastąpił wykup gruntu - do czasu całkowitej spłaty kosztów nabycia.

Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej.

XI. Utrzymanie dźwigów

§ 29

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują:
 - a) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - b) koszty bieżącej konserwacji i utrzymania dźwigów,
 - c) remonty dźwigów,
 - d) inne koszty związane z utrzymaniem sprawności dźwigów.
2. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi, z wyłączeniem lokali położonych na parterze, natomiast lokale położone na pierwszym piętrze obciąża się kosztami w wysokości 50%.
3. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się w stosunku do ilości osób zamieszkałych.
4. Odpis na utrzymanie dźwigów i koszty ich utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się w skali spółdzielni.

Jednostką rozliczeniową jest osoba (ilość osób zamieszkałych w lokalu).

XII. Gaz

§ 30

Zasady rozliczenia kosztów gazu dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu uregulowane są w odrębnym Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

XIII. Energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody

§ 31

Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu uregulowane są w odrębnym Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

XIV. Wywóz nieczystości

§ 32

1. Koszty wywozu nieczystości ewidencjonuje się dla każdej nieruchomości odrębnie.
2. Koszty wywozu nieczystości w nieruchomości zamieszkałej nalicza się na lokale mieszkalne wg zasad określonych w uchwałach Rady Miasta Torunia.
3. Koszty wywozu nieczystości rozlicza się na lokale użytkowe zgodnie z zawartymi umowami z firmą wywozową, a jednostką rozliczeniową jest 1 m² pow. użytkowej lokalu.

XV. Dostawy wody i odprowadzania ścieków

§ 33

Zasady rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu uregulowane są w odrębnym Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

XVI. Dostawy energii elektrycznej

§ 34

Zasady rozliczenia kosztów energii elektrycznej dla potrzeb pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, ciągi piwniczne) uregulowane są w odrębnym Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

XVII. Wymiana i legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy

§ 35

Koszty związane z obowiązkową, okresową legalizacją przyrządów pomiarowych nalicza się zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Koszty te i wydatki są ewidencjonowane na wydzielonym funduszu.

XVIII. Koszty ogólne

§ 36

1. Koszty ogólne obejmują:
 - a) wynagrodzenia i narzuty od wynagrodzeń nie ujęte zapisem w §17 pkt 1,
 - b) amortyzację środków trwałych,
 - c) utrzymanie lokali biurowych (w tym energia elekt., CO, CW, wywóz nieczystości, woda i kanalizacja, ubezpieczenie, ochrona mienia),
 - d) utrzymanie samochodu służbowego,
 - e) materiały biurowe i środki czystości,
 - f) koszty podróży służbowych,
 - g) odpis na ZFŚS, BHP, szkolenia, itp.
 - h) koszty związane z pracą organów samorządowych,
 - i) pozostałe.
2. Przed rozliczeniem kosztów ogólnych na poszczególne nieruchomości dokonuje się podziału tych kosztów na poszczególne rodzaje działalności tj.: lokale mieszkalne, lokale użytkowe własnościowe, lokale użytkowe wynajmowane, garaże, parkingi, targowisko.
3. Koszty ogólne rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności zgodnie z planem gospodarczo-finansowym, natomiast w ramach rodzaju działalności wg powierzchni użytkowej.

XIX. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 37

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz mienia spółdzielni ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, może być dokonana korekta planu i opłat za używanie lokali.
4. Obciążenie lokali kosztami eksploatacji i utrzymania, dokonywane jest według zasad określonych w niniejszym regulaminie przy uwzględnieniu:
 - a) przysługującego członkom spółdzielni udziału w pożytkach z pozostałej działalności spółdzielni na podstawie decyzji organów Spółdzielni,
 - b) przysługującego właścicielom lokali udziału w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 38

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz i inne opłaty i koszty zgodnie z zawartymi umowami, na zasadach określonych w umowach najmu.
2. Wnoszą kaucję na poczet zabezpieczenia nieuregulowanych należności wobec Spółdzielni. Kaucja nie może przekroczyć wartości czynszu i opłat za okres za okres 12 miesięcy.

§ 39

Wysokości opłat za lokale określone są w karcie lokalu dostarczonej użytkownikowi lokalu:

- 3 miesiące przed terminem obowiązywania opłat zależnych od spółdzielni
- 14 dni przed terminem obowiązywania dla opłat niezależnych od spółdzielni, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca przed ich obowiązywaniem.

§ 40

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, za który uważa się dzień zawarcia umowy, choćby faktyczne objęcie przez użytkownika lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie z wyprzedzeniem co najmniej na 3 dni robocze przed datą postawienia.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
4. W przypadku przekazania lokalu pomiędzy użytkownikiem a spółdzielnią w trakcie miesiąca użytkownik wnosi opłatę za dany miesiąc proporcjonalnie do ilości dni, przez które użytkuje lokal.

§ 41

1. Za opłaty o których mowa w § 42 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, z właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz z najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1. ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 42

Opłaty za używanie lokalu wnosi się, co miesiąc z góry do dnia ustalonego w Statucie Spółdzielni.

§ 43

Osoby korzystające z lokalu lub gruntu spółdzielni bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu lub gruntu w wysokości obowiązującej ostatniej miesięcznej opłaty powiększonej o kwotę (ustaloną do wysokości nie więcej niż 3 - krotnej ostatniej miesięcznej opłaty) określoną decyzją Zarządu Spółdzielni.

§ 44

Traci moc:

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalanie opłat na pokrycie kosztów zatwierdzony Uchwałą Nr 128/2013 Rady Nadzorczej z dnia 30.12.2013 r.

§ 45

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.