

**REGULAMIN**

**W SPRAWIE ZASAD ROZLICZANIA**

**KOSZTÓW GOSPODARKI**

**ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

**ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA**

**UŻYWANIE LOKALI W SM**

**„SPÓŁDZIELCA” WE WROCŁAWIU**

## I PODSTAWY PRAWNE

1. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1992 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 54 poz. 288 z 1995 r. z póź. zm. )
2. Przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 poz. 27 z 2001 r. z póź. zm.)
3. Przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80 z 2000 r.) z póź. zm.)
4. Przepisy Ustawy Kodeks Cywilny.
5. Przepisy Statutu Spółdzielni.

## II POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.  
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.
4. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązany jest dokonywać wpłat na fundusz remontowy, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1-4 od chwili postawienia im lokali i pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem komórek lokatorskich (piwnic) do dyspozycji. Opłaty za te lokale lub pomieszczenia przynależne z wyjątkiem komórek lokatorskich (piwnic) znajdujące się w eksploatowanych zasobach należy regulować od dnia przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za

używanie lokalu ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal mieszkalny, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

7. Za regulowanie opłat, o których mowa w niniejszym regulaminie solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. O zmianie opłat, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. Kwestionowanie wysokości opłat przez osoby, o których mowa w ust. 1,2 i 3 nie zwalnia ich z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
11. Osoby określone w ust. 1,2 i 3 nie mogą potrącić należności przysługujących im od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

## § 2

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali.
2. Koszty eksploatacji lokali są ewidencjonowane odrębnie i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkiem c.o.
4. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów wymienionych w § 3 ust. 1 jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Po zakończeniu roku, dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
8. Pożytki z nieruchomości wspólnej – to dochody z najmu lokali lub gruntu.
9. Rozliczenie kosztów energii cieplnej regulują odrębne regulaminy.
10. Decyzję w sprawie rozliczenia nadwyżki bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie.

### III ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

#### § 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- a) koszty obsługi eksploatacji,
- b) opłaty za dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
- c) opłaty za c.o. i c.w.
- d) wywóz nieczystości stałych,
- e) opłaty za energię elektryczną na cele ogólne ( korytarze, klatki schodowe, piwnice, węzeł cieplny, hydrofornia, wiatrołap itp.)
- f) utrzymanie i konserwacja domofonów,
- g) podatek od nieruchomości dotyczący danej nieruchomości,
- h) opłaty za wodę ogólnego użytku nie rozliczoną wodomierzami na poszczególnych nieruchomościach,
- i) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- j) odpisy na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni,
- k) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów przypadające na poszczególne nieruchomości,
- l) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach,
- m) utrzymanie garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gzm jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem piwnic, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

2.1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji lokali użytkowych jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

2.2. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej na lokale mieszkalne oraz pomieszczenia przynależne z wyjątkiem piwnic na poszczególnych nieruchomościach obejmuje:

- a) wynagrodzenia + ZUS,
- b) świadczenia na rzecz pracowników,
- c) materiały biurowe, wyposażenie, środki czystości,
- d) koszty ogólne Spółdzielni ( część kosztów ogólnych przypadających na GZM)
- e) konserwacja, naprawy bieżące i utrzymanie wewnętrznych instalacji,
- f) pozostałe koszty (opłaty telekomunikacyjne, prowizje, opłaty pocztowe, druki, ubezpieczenie zasobów, badanie sprawozdania finansowego, lustracja Spółdzielni),
- g) amortyzacja,
- h) koszty samorządu Spółdzielni.

2.3. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej na lokale użytkowe:

- a) wynagrodzenia + ZUS,
- b) świadczenia na rzecz pracowników,
- c) materiały biurowe, wyposażenie i środki czystości,
- d) koszty ogólne Spółdzielni ( część kosztów ogólnych przypadających na GZM,

- e) konserwacja, naprawy bieżące i utrzymanie wewnętrznych instalacji,
- f) pozostałe koszty (opłaty telekomunikacyjne, prowizje, opłaty pocztowe, druki, ubezpieczenie zasobów, badanie sprawozdania finansowego, lustracja Spółdzielni),
- g) amortyzacja,
- h) koszty samorządu Spółdzielni.

3. Powierzchnia ogólna w danej nieruchomości stanowi sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i wynajmowanymi pomieszczeniami gospodarczymi.

4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, pomieszczenia przynależnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń objętych przydziałem lub umową o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, znajdujących się w lokalu lub bezpośrednio do niego przylegających, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje itp. Pomieszczenia służące mieszkalnemu lub gospodarczemu celom użytkowania.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresoli jak również pralni, suszarni, piwnic, strychów i pomieszczeń o sufitach nierównoległych do podłogi, których wysokość do podłogi i sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od powyżej 140 do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego część. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego część o wysokości nie równej lub wyższej od 220 cm, zalicza się w 100%.

Wyniki pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>. Wymiary przyjmuje się na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

4.1. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. Z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu. Powierzchnie lokalu przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym mierzone są w świetle ścian na wysokości 1,0 m nad poziom podłogi.

4.2. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal a w

szczegółności: piwnica, strych, komórka, garaż zwane pomieszczeniami przynależnymi.

5. Koszty GZM rozlicza się na poszczególnych nieruchomościach na powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem piwnic, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w danej nieruchomości.
- 5.1. Koszty eksploatacyjne wymienione w ust. 1 lit. a § 3 i związane z lokalami użytkowymi rozlicza się wg powierzchni tych lokali z uwzględnieniem średniorocznych kosztów dotyczących wszystkich lokali użytkowych.  
Rozliczenie to nie obejmuje dostaw mediów opomiarowanych licznikami.
6. Podstawą do określenia wszystkich obciążeń kosztami GZM lokali mieszkalnych jest średni roczny koszt dotyczący mieszkań w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z roku ubiegłego oraz plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok bieżący. W/w średnioroczny koszt ustala się przez podzielenie globalnej kwoty kosztów przez średnioroczną powierzchnię lokali dla danej nieruchomości.
- 6.1. Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacyjnymi lokali użytkowych przydzielonych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego jest średni koszt dotyczący wszystkich lokali w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali wynikający z kalkulacji oraz planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni dla danej nieruchomości.
7. Wysokość odpisów na fundusz remontowy określona jest corocznie w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni dla wszystkich lokali.
8. Wysokość opłat związanych z podatkami oraz opłatami lokalnymi ustala się na podstawie oddzielnych kalkulacji na lokale mieszkalne, pomieszczenia przynależne z wyjątkiem piwnic, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, pomieszczeń gospodarczych w danej nieruchomości.  
Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu regulują odrębne przepisy.
9. Wysokość opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym jest ustalana na podstawie zasad określonych w odrębnych regulaminach.
10. Opłaty – odszkodowania pobierane na podstawie Statutu Spółdzielni od osób zajmujących lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego nie mogą być niższe od sumy opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni za używanie lokali na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, określonych w niniejszym regulaminie.
11. Górna wysokość opłat pobieranych od osób zajmujących lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego może się równać dochodowi, jaki Spółdzielnia mogłaby osiągnąć po koszcie rynkowym wynajęcia danego lokalu i jest określana oraz pobierana na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

#### **IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH I WYWÓZ NIECZYSTOŚCI**

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozliczane są na budynki wyposażone w dźwigi.  
Do kosztów eksploatacji dźwigów zalicza się wyłącznie: koszty dozoru technicznego oraz koszty remontów i konserwacji. Zużycie energii elektrycznej zaliczane jest do kosztów eksploatacji podstawowej.

2. Zgromadzone koszty eksploatacji dźwigów stanowią podstawę do ustalenia odpłatności za ich korzystanie. Opłatę ustala się w zależności od ilości osób zamieszkałych przy założeniu, że:

- a) lokatorzy od II p. wnoszą opłaty w wysokości 100% stawki,
- b) lokatorzy I p. wnoszą opłaty w wysokości 50%
- c) lokatorzy parteru nie wnoszą opłaty.

3. Skreślony.

3a. Skreślony

3b. Skreślony

4. Podstawę do ustalenia kosztów wywozu nieczystości (opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi) stanowi znowelizowana ustawa z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. Podstawę naliczania opłat od ilości osób w danym lokalu stanowi liczba osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu, nie mniej jednak niż liczba osób zameldowanych na pobyt stały lub na okres ponad dwóch miesięcy.

Jeżeli w lokalu nikt nie zamieszkuje, to opłaty liczy się przyjmując, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.

Osoby uprawnione do lokalu zobowiązane są do informowania Spółdzielni o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących lokal.

Naliczanie opłat przez Spółdzielnię następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono w Spółdzielni informację o zmianie liczby osób zamieszkujących lokal.

## **V. ROZLICZENIE KOSZTÓW KONSERWACJI ANTEN TELEWIZYJNYCH I DOMOFONÓW**

1 Podstawę do ustalenia kosztów konserwacji anteny telewizyjnej i domofonu stanowią opłaty wynikające z umów z firmami uprawnionymi.

Wielkość opłaty ustala się dzieląc wartość kosztów konserwacji anten lub domofonów przez liczbę mieszkań.

## **VI ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ**

### § 4

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, oraz lokalu na warunkach najmu i lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni lub związane z prowadzoną przez nie działalnością.

Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych i wnoszenia opłat z tego tytułu regulują przepisy określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz obowiązujące przepisy tj. ustawy i rozporządzenia dotyczące spłaty kredytów mieszkaniowych.

## VII USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 5

1. Ustalone obciążenia na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni i ponoszonych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych lokali oraz obciążenia z tytułu zobowiązań długoterminowych i spłaty odsetek pokrywane są przez użytkowników lokali, zgodnie ze Statutem Spółdzielni.
2. Opłaty dotyczące gospodarki zasobami zgodnie ze Statutem, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni zgodnie z dostarczonymi naliczeniami opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. Odstępuje się od dochodzenia naliczonych odsetek od nieterminowych płatności w przypadku, jeżeli koszt wysłania informacji o naliczonych odsetkach, przewyższa kwotę naliczonych odsetek.
4. Odsetki będą liczone od dnia 16-tego każdego miesiąca do daty stempla na odcinku wpłaty należności.
5. Składniki opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem piwnic, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym wynikające z cen ustalonych przez jednostki świadczące usługi, a także podatków i opłat lokalnych ustala Rada Nadzorcza.
6. Pozostałe składniki opłat nie wymienione w ust. 5, a wynikające z poniesionych kosztów ustala Rada Nadzorcza.
7. Odpis na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza.
8. Odpis funduszu remontowego stosowany do garaży przeznaczony jest wyłącznie na sfinansowanie robót remontowych i konserwacyjnych wykonywanych przy tych garażach.
9. Odpis na fundusz remontowy garaży i boksów garażowych naliczany jest w wysokości nie niższej jak na lokalach mieszkalnych.
10. Odpis na fundusz remontowy od pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem piwnic naliczany jest w wysokości jak dla lokali mieszkalnych.

## VIII GARAŻE

### § 6

#### a) wielostanowiskowe

1. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wlicza się koszty związane z utrzymaniem garaży wielostanowiskowych takie jak:
  - 1) eksploatacja,
  - 2) opłaty za c.o. jeżeli występują, a koszty zakupu energii cieplnej pokrywa Spółdzielnia,
  - 3) opłaty za energię elektryczną,
  - 4) podatek od nieruchomości,
  - 5) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów.



2. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej dla garaży wolnostojących składa się z następujących składników:

- a) wynagrodzenia + ZUS,
- b) amortyzacja,
- c) materiały, wyposażenie, środki czystości,
- d) koszty bieżącej konserwacji,
- e) koszty ogólne Spółdzielni,
- f) koszty samorządu Spółdzielni,
- g) świadczenia na rzecz pracowników,
- h) pozostałe koszty (prowizje, ubezpieczenia, opłaty telefoniczne, pocztowe, bankowe druki, badanie sprawozdania finansowego, lustracja Spółdzielni).

3. W przypadku planowania robót remontowych kosztowo przekraczających posiadany fundusz remontowy dopuszcza się ustalenie jednorazowej powiększonej o koszt remontu wpłaty.

## **B. MIEJSCA POSTOJOWE**

1. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wlicza się koszty związane z utrzymaniem miejsc postojowych, takich jak:

- 1) eksploatacja,
- 2) opłaty za c.o. jeżeli występują, a koszty zakupu energii cieplnej pokrywa Spółdzielnia
- 3) opłaty za energię elektryczną,
- 4) podatek od nieruchomości,
- 5) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
- 6) odpis na fundusz remontowy – ustala ryczałtowo Rada Nadzorcza.

## **IX POMIESZCZENIA GOSPODARCZE I DODATKOWE PIWNICE**

### § 7

1. Stawka miesięcznego czynszu za najem pomieszczenia gospodarczego lub dodatkowej piwnicy wynajmowanego przez członka SM „SPÓŁDZIELCA” na cele gospodarcze swojej rodziny, winna zawierać, co najmniej następujące składniki:

- a) stawkę eksploatacji podstawowej (jak dla lokali mieszkalnych),
- b) opłatę za energię elektryczną ( jak dla lokali mieszkalnych) danej nieruchomości,
- c) podatek od nieruchomości,
- d) opłatę za wieczyste użytkowanie ( jeżeli grunt nie stanowi własności Spółdzielni) danej nieruchomości.

2. Wysokość stawki czynszu ustala Zarząd w drodze negocjacji z przyszłym użytkownikiem lub w drodze licytacji ustnej w przypadku kilku chętnych do wynajęcia określonego pomieszczenia, z tym zastrzeżeniem, że stawka ta nie może być niższa od określonej w ust. 1.

3. Ustalona stawka czynszu będzie aktualizowana przez Zarząd Spółdzielni w drodze aneksu, w stopniu odpowiadającym przyrostowi cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych wg wskaźników GUS oraz wzrostu podatków i opłat lokalnych.
4. Fizyczną jednostką stawki miesięcznego czynszu za najem pomieszczenia gospodarczego lub dodatkowej piwnicy jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych pomieszczeń.
5. Powierzchnią użytkową pomieszczenia gospodarczego lub dodatkowej piwnicy jest powierzchnia przekazana protokołem zdawczo-odbiorczym, mierzona w świetle ścian na wysokości 1 m nad poziomem podłogi.

## **X UBEZPIECZENIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI**

### **§ 8**

Ubezpieczenie wszystkich zasobów Spółdzielni jest elementem składowym kosztów eksploatacji podstawowej w pozycji pozostałe koszty.

### **§ 9**

Do wyliczenia składki ubezpieczeniowej przyjmuje się wartość zasobów zwaloryzowaną wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> p.u. budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów, znajdujących się na obszarze danego województwa, ogłaszany, co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa przez Wojewodę. Przyjmuje się wskaźnik z I półrocza roku poprzedniego.

### **§ 10**

Budynki, które zostały przyjęte z nowych inwestycji, składka ubezpieczeniowa winna być naliczona od wartości inwestycyjnej. W przypadku, gdy wartość ta jest niższa od wartości przeliczonej wskaźnikiem kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> p.u. podawanym w Dz. Urz. Województwa po ustaniu okresu rękojmi do wyliczenia składki ubezpieczenia przyjmuje się zapis § 9.

## **XI ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

### **§ 11**

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi regulowanie wszystkich należności związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i ciągłą dostawę mediów jak również utrzymanie w należytym stanie technicznym instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz zagwarantowanie ich sprawnego funkcjonowania. Zapewnienie sprawnej obsługi administracyjnej.

## **XII USTALENIE KOŃCOWE**

### **§ 12**

Osoby prowadzące działalność gospodarczą w mieszkaniach będą wносить czynsz po kosztach eksploatacji – zgodnie z uchwalonym planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni z

uwzględnieniem wyższych stawek podatku od nieruchomości od powierzchni zajętej pod tą działalność.

### § 13

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 09.05.2005 r. na podstawie uchwały Nr 3 Rady Nadzorczej. Z tym dniem traci moc regulamin rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za te lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.03.1998 r.

Niniejszy regulamin obejmuje zmiany wprowadzone do dnia 01.01.2017 r.