

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W GRODZISKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawa prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu o następujące akty prawne i dokumenty:

1. **Ustawa „prawo spółdzielcze”** - (ustawa z dnia 16 września 1982 roku Dz.U. nr 30 poz. 210, z dnia 23 października 2003 roku Dz.U. nr 188 poz. 1848 – tekst jednolity).
2. **Ustawa „o spółdzielniach mieszkaniowych”** - (ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku, Dz.U. z 2003 roku nr 119 poz. 1116 – tekst jednolity) z późniejszymi zmianami.
3. **Ustawa „prawo budowlane”** - (ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku Dz.U. nr 89 poz. 414, z dnia 16 kwietnia 2004 roku Dz.U. nr 93 poz. 888, z dnia 28 lipca 2005 roku Dz.U. nr 163 poz. 1364, Dz.U. z 2006 roku nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami).
4. **Ustawa „o własności lokali”** - (ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku Dz.U. nr 85 poz. 388, z dnia 08 sierpnia 2000 roku Dz.U. nr 80 poz. 903).
5. **Ustawa „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków”** - (ustawa z dnia 07 czerwca 2001 roku Dz.U. nr 72 poz. 747, z dnia 22 kwietnia 2005 roku Dz.U. nr 85 poz. 729).
6. **Rozporządzenia wykonawcze do w/w ustaw** - (z dnia 14 stycznia 2002 roku Dz.U. nr 8 poz. 70 – w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, z dnia 12 kwietnia 2002 roku Dz.U. nr 75 poz. 690 – w sprawie warunków technicznych, z dnia 13 lutego 2003 roku Dz.U. nr 33 poz. 270, z dnia 07 kwietnia 2004 roku Dz.U. nr 109 poz. 1156).
7. **Statut Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** - (z dnia 30 listopada 2007 roku – tekst jednolity).
8. **Regulamin praw i obowiązków członków i mieszkańców Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** - (z dnia 11 czerwca 2003 roku).
9. **Umowy z dostawcami mediów – energia elektryczna, woda – kanalizacja i gaz.**

Pojęcia stosowane w niniejszym Regulaminie.

- **zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi osobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane) oraz uzupełniające je budynki mieszkalne (z wyposażeniem technicznym) jak: garaże wolnostojące i parkingi wielopoziomowe, budynki handlowo-usługowe, budynki osiedlowych warsztatów i zakładów konserwacyjno-remontowych, budynki administracji osiedlowych (biurowe i gospodarcze), kotłownie i hydrofornie wolno stojące, budynki dla osiedlowej działalności społeczno-wychowawczej, urządzenia i uzbrojenia terenów na których znajdują się budynki, rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowlane i inżynieryjne (studnie), budowlane komunikacyjne jak: drogi, ulice, place, chodniki, ukształtowanie i zagospodarowanie terenu jak: zielen, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura, otwarte miejsca postojowe dla samochodów, inne budowle jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.
- **urządzenie pomiarowe** – aparatura służąca do pomiaru parametrów przepływającego przez nią medium,
- **główny wodomierz**, zlokalizowany w wydzielonym pomieszczeniu stanowi podstawę do rozliczeń kosztów za wodę dostarczoną do nieruchomości budynkowej,
- **indywidualny wodomierz lokalowy**, do pomiaru zimnej i ciepłej wody użytkowej, zainstalowany na zasilaniu zimnej i ciepłej danego lokalu, wskazujący ilość zużytej przez ten lokal zimnej i ciepłej wody,
- **główny gazomierz**, zlokalizowany w wydzielonym pomieszczeniu stanowi podstawę do rozliczeń kosztów za gaz dostarczany do nieruchomości budynkowej,
- **osiedle – nieruchomość budynkowa** – budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, oraz towarzyszącą infrastrukturą położone w danym osiedlu,
- **lokal mieszkalny** – pomieszczenia mieszkalne i użytkowe, do których prawo zamieszkania i użytkowania nabył członek na zasadach określonych odrębnymi przepisami,

- **lokal użytkowy** – pomieszczenia użytkowe przystosowane do prowadzenia działalności na zasadach określonych odrębnie zawartą ze Spółdzielnią umową,
- **pomieszczenia ogólnego użytku (część wspólna)** – w danym budynku pomieszczenia klatek schodowych, piwnice wraz z korytarzami, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia urządzeń technicznych, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i szybów: dźwigowych, zsypowych i instalacyjnych,
- **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, w.c. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, a nie zalicza się powierzchni użytkowej balkonów, logii, antresol, piwnic, suszarni, pralni i strychów,
- **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, logii, balkonów, pawlaczy i strychów. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane, oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnie wspólne służące kilku użytkownikom lokali (wspólny korytarz czy w.c) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali,
- **powierzchnia użytkowa pomieszczeń ogólnego użytku** – suma powierzchni pomieszczeń klatek schodowych, piwnic wraz z korytarzami, pomieszczeń gospodarczych i pomieszczeń urządzeń technicznych, pralni, strychów i szybów: dźwigowych, zsypowych i instalacyjnych,
- **okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy, liczony od 01 stycznia do 31 grudnia, w którym naliczane są opłaty na poczet kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem osiedli – nieruchomości budynkowych,
- **opłata indywidualna** – oparta o wskazania zainstalowanych w poszczególnych lokalach przyrządów pomiarowych (wodomierzy), powiększona o koszty uzupełniające.

1. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują między innymi:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4) dostawę gazu dla budynków bez indywidualnych gazomierzy,
- 5) wywóz nieczystości socjalno – bytowych i wielkogabarytowych,
- 6) utrzymanie dźwigów,
- 7) utrzymanie TV – kablowej
- 8) podatek od nieruchomości
- 9) opłaty za użytkowanie gruntów,
- 10) utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
- 11) utrzymanie instalacji domofonowych.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych osiedli – nieruchomości budynkowych, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów gazu „ryczałtowego”, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków i znajdujących się w nich lokali.

1.3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są roczne plany gospodarczo – finansowe spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest korekta 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 tj. za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, opłat za gaz i energię elektryczną, podatków i innych opłat urzędowych.

1.4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania osiedla – nieruchomości budynkowych jest rok kalendarzowy.

1.5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy jest rozliczany przez Spółdzielnię indywidualnie

z poszczególnymi właścicielami lokali.

Rozliczenie następuje w terminie 2-ch miesięcy po przyjęciu bilansu Spółdzielni przez Zebranie Przedstawicieli.

- 1.6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m^2 powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do $0,01 m^2$.

Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do $0,1 m^2$. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. 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, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Lokal lub jego część o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100% do jego powierzchni.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię 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 zajęta 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 powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

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

- 1.7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy lub zamieszkujące bez meldunku. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje lub nie jest zameldowana żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
- Do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za fizyczną jednostkę rozliczeń przyjmuje się wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.
- Za podstawę określenia ilości osób uwzględnionych do rozliczeń przyjmuje się stan na pierwszy dzień każdego miesiąca rozliczeniowego zgłoszone do ostatniego dnia ubiegłego miesiąca.

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania osiedli – nieruchomości budynkowych.

- 2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji osiedli – nieruchomości budynkowych, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.
- 2.1.1. Koszty eksploatacji osiedli – nieruchomości budynkowych obejmują wydatki Spółdzielni na:
- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynków,
 - 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych (dźwigów osobowych),
 - 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
 - 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - 5) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
 - 6) zabiegi konserwacyjne,
 - 7) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i odprowadzenie ścieków, ciepło, tj. koszty dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych, koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń, a także koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach.
 - 8) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,

- 9) inne koszty, które nie mogą być zaliczane do pozycji 1 – 10 pkt. 1 ust. 1.1.
- 2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych osiedli – nieruchomości budynkowych. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych osiedli – nieruchomości budynkowych, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości osiedla proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 2.1.4. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdego osiedla – nieruchomości budynkowych. 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 Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

- 2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w **zł/m²** określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych osiedli – nieruchomości.
- 2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
- 2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.2.4. Po rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji za dany rok sporządza się dla każdego osiedla – nieruchomości budynkowych rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych osiedli – nieruchomości budynkowych,
- 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię kosztów na remonty danego osiedla – nieruchomości budynkowych,
- 3) rozliczenie różnicy między poz. 1 a poz. 2 następuje po podjęciu uchwały przez Zebranie Przedstawicieli i przechodzi na rok następny odpowiednio zwiększając lub zmniejszając fundusz remontowy.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2) utrzymaniem własnej przepompowni.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalone odrębnie dla każdego osiedla – nieruchomości budynkowych.

2.3.2. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których występują lokale nie posiadające wodomierzy indywidualnych na zimną i ciepłą wodę, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego lokalu oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie na liczbę zamieszkałych osób w danym lokalu.

Obciążenie lokalu nieopomiarowanego kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się na podstawie najwyższego zużycia wody w trzech lokalach opomiarowanych (średnia w przeliczeniu na 1 osobę) w m³ w danym okresie rozliczeniowym w tym samym budynku pomnożonego przez ilość osób zamieszkałych lub użytkujących dany lokal z zastrzeżeniem, że minimalne obciążenie wynosić będzie 6 m³/osobę.

2.3.3. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne lokale mają zainstalowane wodomierze indywidualne na zimną i ciepłą wodę, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale na podstawie kosztu podstawowego ustalonego jako

iloczyn liczby m^3 zużycia wody zimnej i ciepłej (bez kosztów podgrzania wg wskazań na wodomierzu indywidualnym c.w.) w danym lokalu oraz ceny $1 m^3$ wody i ścieków.

- 2.3.4. Jeżeli w danym lokalu nieopomiarowanym nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody zimnej i zimnej do podgrzania oraz odprowadzenia ścieków tej dostawy w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.
- 2.3.5. Różnicę między wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych wody zimnej i ciepłej oraz naliczeń ryczałtowych do lokali nieopomiarowanych, obciąża się koszty eksploatacji danej nieruchomości budynkowej.
Z kosztu uzupełniającego odlicza się koszty zużytej wody i odprowadzenia ścieków na cele gospodarcze (mycie klatek schodowych, podlewanie zieleni). Koszty wody i ścieków do celów gospodarczych obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości budynkowej.
- 2.3.6. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań indywidualnych wodomierzy na zimną i ciepłą wodę (brak lokatora) lub nastąpiło zawieszenie lub uszkodzenie wodomierza indywidualnego zużycie wody zimnej i ciepłej (bez kosztów podgrzania) rozlicza się „ryczałtowo” jako średnią z ostatnich trzech miesięcy dla danego lokalu. Korekcie podlega lokal opomiarowany ze sprawnym urządzeniem pomiarowym.
Rozliczenie danego lokalu wg w/w zasad można stosować przez okres maksymalnie 6-ciu miesięcy z zastrzeżeniem iż korekta dotyczy danego roku rozliczeniowego. Po upływie tego okresu, jeśli winę za brak odczytu lub uniemożliwienie naprawy bądź wymiany uszkodzonego lub zdelegalizowanego wodomierza ponosi lokator, Spółdzielnia ma prawo zmienić sposób naliczania należności za zużyta wodę wg zasad ustalonych dla lokali nieopomiarowanych (ppkt 2.3.2.), bez możliwości korygowania tych naliczeń.
Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby. Obowiązkiem osoby korzystającej z lokalu jest udostępnienie lokalu w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala Rada Nadzorcza dla poszczególnych osiedli zgodnie z Uchwałami Rady Miasta Grodziska Maz. i Milanówka.

2.3.7. W przypadku stwierdzenia przez Administrację, że nastąpiła ingerencja (nieдозwolone zerwanie plomb legalizacyjnych lub administracyjnych, oddziaływanie mechaniczne lub magnetyczne), lub uszkodzenie wodomierza, mające na celu zafałszowanie (obniżenie) lub nie wykazanie zużycia wody przez użytkownika danego lokalu, Spółdzielnia ma prawo dokonać korekty dotychczasowych obciążeń za cały okres liczony od ostatniej kontroli urządzeń pomiarowych, potwierdzonej przez lokatora. W/w korekta obciążeń będzie dokonywana jak za lokal nieopomiarowany, tj. w oparciu o zapisy regulaminowe zawarte w podpunkcie 2.3.2. Ponadto na użytkownika lokalu nakłada się jednorazową opłatę dodatkową w wysokości dziesięciokrotnego miesięcznego obciążenia ryczałtowego (6 m³ na lokal) oraz wymianę wodomierza na koszt użytkownika lokalu.

2.3.8. W przypadku konieczności dokonania korekty zużycia zimnej wody, skorygowana ilość m³ musi być uwzględniona w danym okresie rozliczeniowym dla danego budynku w poz. koszty uzupełniające wody zimnej.

2.4. Koszty dostawy gazu dla budynków bez indywidualnych gazomierzy.

2.4.1. Koszty dostawy gazu obejmują koszty Spółdzielni związane z:

1) opłatami za dostawę gazu, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Koszty dostawy gazu są ustalane odrębnie dla każdego budynku wg taryf dostawcy gazu.

2.4.2. W budynkach posiadających gazomierze główne, a w poszczególnych lokalach nie są zainstalowane gazomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę gazu rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych wg poniższych zasad:

1) ilość zużytego gazu w m³ dzieli się przez ilość osób zamieszkałych w danym budynku, a następnie mnoży się przez ilość osób zamieszkałych w danym lokalu i mnoży przez cenę 1 m³ gazu wg faktury dostawcy gazu.

2) należność za opłatę przesyłową zmienną – rozlicza się według zasady określonej w pkt. 1.

3) należność za opłatę przesyłową stałą i abonament za liczniki rozlicza się na ilość lokali w danym budynku wg faktury dostawcy gazu.

4) kwota do zapłaty stanowi sumę poz. 1, 2, 3.

2.5. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.5.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty Spółdzielni związane z :

- 1) opłatami za remont i zakup pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości,
- 2) eksploatacją własnych urządzeń i środków transportowych wywozu tych nieczystości.
- 3) opłatami za korzystanie z wysypisk (spalarni) śmieci.
- 4) obsługą eksploatacyjną – koszty zatrudnienia pracowników sekcji wywozu nieczystości.
- 5) remontami i konserwacją pergoli śmietnikowych.
- 6) zakup urządzeń i środków transportowych do wywozu nieczystości.

2.5.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego osiedla – nieruchomości budynkowych. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

2.5.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.6. Koszty utrzymania dźwigów.

2.6.1. Na koszty utrzymania dźwigów składają się:

- 1) koszty eksploatacji dźwigów, tj. wydatki poniesione na bieżącą obsługę konserwacyjną, przeglądy okresowe, pomiary elektryczne, opłaty za dozór techniczny, ubezpieczenie i zużycie energii elektrycznej,
- 2) koszty remontów dźwigów.

2.6.2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdego osiedla – nieruchomości budynkowych.

2.6.3. Rozliczenie kosztów utrzymania dźwigów dokonuje się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej, niezależnie od statusu mieszkania (lokatorskie, własnościowe, wyodrębniona własność).

W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami utrzymania 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 Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.6.4. Koszty utrzymania dźwigów są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się wszystkie lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi,

2.7. Koszty utrzymania sieci telewizji kablowej.

2.7.1. Koszty technicznego utrzymania sieci kablowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego osiedla – nieruchomości budynkowych. Opłaty te są zaliczane do eksploatacji nieruchomości.

2.7.2. Koszty technicznego utrzymania infrastruktury teletechnicznej danego osiedla – nieruchomości budynkowych są rozliczane na poszczególne budynki, proporcjonalnie do liczby lokali.

2.7.3. Opłaty uchwalane przez Radę Nadzorczą na pokrycie kosztów utrzymania instalacji teletechnicznej sieci kablowych wnoszone są przez użytkowników wg ilości lokali mieszkalnych w danym osiedlu – nieruchomości budynkowej.

2.7.4. Oprócz opłaty za utrzymanie instalacji teletechnicznej użytkownicy lokali wnoszą opłatę uchwaloną przez Radę Nadzorczą na pokrycie kosztów abonamentowych.

Opłaty te obejmują koszty licencji programów RTV, rejestracji w KRR i TV, opłaty na rzecz URT, badania, koncesje i inne opłaty związane z działalnością sieci kablowej.

2.7.5. Odłączenie lokalu od sygnału RTV możliwe jest wyłącznie w budynkach wyposażonych w instalację gwiazdzystą, na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Po odłączeniu gniazda lokalowego użytkownik zwolniony jest z wnoszenia opłaty abonamentowej, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po odłączeniu sygnału. Ponowne przyłączenie lokalu następuje na pisemny wniosek użytkownika lokalu, po wniesieniu opłaty w wysokości 5-krotności opłaty konserwacyjnej.

2.8. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest uwzględniony w kosztach eksploatacji, ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdego osiedla – nieruchomości budynkowych w rozbiu na:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych,
- c) podatek od lokali użytkowych,
- d) podatek od budowli.

- 2.8.1. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.8. poz. „a” i „b” dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
- 2.8.2. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.8. poz. „a” i „c” dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.8.3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.9. Opłaty za użytkowane grunty.

- 2.9.1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za zakup użytkowanych gruntów i opłat za wieczystą dzierżawę są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych osiedli –nieruchomości budynkowych.
- 2.9.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za zakup użytkowanych gruntów i wieczystą dzierżawę dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za zakup użytkowanych gruntów lub wieczystą dzierżawę, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za zakup użytkowanego gruntu lub wieczystej dzierżawy, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
- 2.9.3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
- 2.10. Utrzymanie nieruchomości i urządzeń małej architektury z infrastrukturą towarzyszącą przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby

zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu (parkingi drogi osiedlowe).

2.10.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1. pkt 1 do 10.

2.10.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.10.1. na:

- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.

2.10.3. Koszty wymienione w ust. 2.10.2. pkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.11. Koszty utrzymania instalacji domofonowych.

2.11.1. Zasady rozliczeń utrzymania instalacji domofonowych - Regulamin w zakresie konserwacji remontu (wymiany) instalacji domofonowych obowiązujący w zasobach Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali.

3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

3.1.1. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.10.

3.1.2. Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.7. oraz 1.1.10.

3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w pkt 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

3.1.4. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

- 3.1.5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 3.1.6. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1.10 i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.
- 3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt 3.1. powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
- 3.3. Określona w pkt 3.1. opłata użytkownika danego lokalu będącego:
- 1) członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
 - 2) właścicielem lokalu nie będącym członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
- 3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku – piwnice, schowki), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.
- Opłaty te są:
- 1) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
 - 2) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.
- 3.5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt 3.1. i 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt 3.1. i 3.4.
- 3.6. 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. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.

- 3.7. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.1., solidarnie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych 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 pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem przekraczającym 10 dni Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę za cały okres zaległości.
- 3.9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.
- Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
- 3.10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz - spółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub na drodze sądowej.
- Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
- Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
- 3.11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Obowiązki Spółdzielni

- 4.1. 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 należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. i 4.3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem urządzeń regulacyjno-pomiarowych, naprawy i wymiany instalacji gazowej do zaworów odcinających urządzenie odbiorcze z wyłączeniem gazomierza, naprawy i wymiany pionów i poziomów wody ciepłej i zimnej do zaworów odcinających włącznie, naprawy i wymiany pionów i poziomów kanalizacyjnych z wyłączeniem podejść w lokalach, naprawie i wymianie pionów i poziomów wewnętrznej instalacji elektrycznej do tablic zabezpieczeń lokalowych, naprawie i wymianie sieci kablowej gwarantującej prawidłowy sygnał telewizyjny, utrzymanie przewodów dymowych i wentylacyjnych w sprawności technicznej.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi wraz z okuciami.
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie olejne okien i drzwi wewnętrznych, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, ścian, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) naprawy tynków wewnętrznych loggii wraz z malowaniem.
 - 8) naprawy i malowanie obustronne balustrad loggii.

10) naprawy lub wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu: wyłączniki, gniazdka, bezpieczniki, tablice zabezpieczeń lokalowych, dzwonki itp.

Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim i powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

Szczegółowy zakres praw i obowiązków Spółdzielni i mieszkańców określa Regulamin Praw i Obowiązków Członków i Mieszkańców GSM.

5. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania.

5.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu, sygnału radiowo - telewizyjnego użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.

5.2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonaniu przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami ust. 5.1. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

5.3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

6. Postanowienia końcowe.

6.1. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 160/2005 z dnia 30 listopada 2005 roku Rady Nadzorczej Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obowiązuje od 01 stycznia 2006 roku i zmieniony

Uchwałą Nr 4/2006 z dnia 25 stycznia 2006 roku, Uchwałą Nr 107/2006 z dnia 27 września 2006 roku, Uchwałą Nr 55/2007 z dnia 20 czerwca 2007 roku, Uchwałą Nr 8/2008 z dnia 01 lutego 2008 roku, Uchwałą Nr 33/2008 z dnia 26 marca 2008 roku, Uchwałą Nr 6/2009 z dnia 19 stycznia 2009 roku.

6.2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania opłat w Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 stycznia 1991 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Róża Wiśniewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Górecki