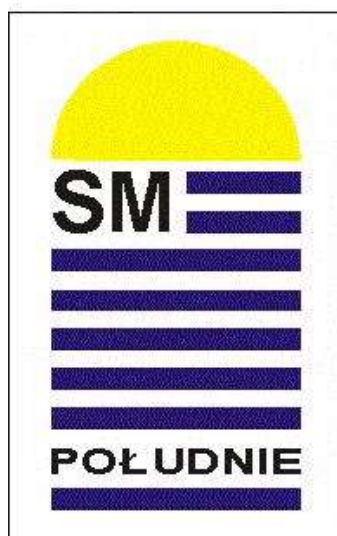


**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA
KOSZTÓW
I PRZYCHODÓW W ZAKRESIE GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT
ZA LOKALE
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” WE WŁOCŁAWKU**



Włocławek, 26.01.2023 r.

REGULAMIN
określający zasady rozliczania kosztów
i przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz zasady ustalania opłat za lokale
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku.

PODSTAWA PRAWNA:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.);
- ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
- ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2019 r. poz. 1437);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. 2019 r. poz. 755 z późn. zm.);
- Statut Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne, objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.
3. Do „zasobów mieszkaniowych” zalicza się:
 - 1) znajdujące się w budynkach mieszkalnych lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np.:
 - a) dźwigi osobowe,
 - b) węzły cieplne i rozdzielacze,
 - c) hydrofornie wbudowane,
 - d) klatki schodowe,
 - e) strychy, piwnice, komórki,
 - f) balkony, loggie,
 - g) garaże wbudowane.

- 2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:
 - a) budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej,
 - b) hydrofornie wolnostojące,
 - c) osiedlowe warsztaty (zakłady) konserwacyjno – remontowe.
- 3) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak:
 - a) rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - b) sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - c) budowle komunikacyjne jak: drogi osiedlowe, ulice chodniki,
 - d) inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, śmietniki.
4. Zgodnie z art. 4 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną ewidencję i rozliczanie kosztów oraz przychodów dla każdej nieruchomości w sposób umożliwiający ustalenie dla każdej z nich niedoboru lub nadwyżki na koniec okresu rozliczeniowego – wykazy nieruchomości stanowią zał. 1,2 i 3 do niniejszego regulaminu.
5. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 2

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno–kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, anteny telewizyjne i inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, drogi i chodniki przynależne do nieruchomości, place zabaw o ile służą wyłącznie mieszkańcom danej nieruchomości,
- powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, lecz bez pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim),
- powierzchnia ogrzewana – powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje),

- mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości w której jest usytuowany wyodrębniony lokal bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego,
- mienie ogólne Spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, a także działki przeznaczone pod realizację inwestycji i tereny służące wszystkim mieszkańcom bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez mieszkańca Spółdzielni.
- nieruchomości – część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności. Budynek lub budynki, a także inne urządzenia trwale związane z gruntem są częściami składowymi nieruchomości gruntowej z wyjątkiem urządzeń służących do doprowadzania wody, pary, gazu, prądu oraz innych podobnych urządzeń, jeżeli nie są własnością Spółdzielni.
- okres rozliczeniowy – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np.: kwartał, półrocze, rok.
- osoba zamieszkała – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca, faktycznie korzystająca z lokali.
- użytkownik lokalu – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- pożytki z działalności spółdzielni – to dochody z nieruchomości lub lokali w danej nieruchomości, których Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem (dotyczy dochodów z najmu lokali użytkowych, najmu garaży, dzierżaw terenu, reklam, bezumownego korzystania z lokali i dzierżaw).

§ 3

Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym obejmują:

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
- 2) koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
- 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni.

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓLDZIELNI ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK I OPLAT NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW.

Koszty utrzymania i eksploatacji lokali.

§ 4

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:
 - 1) energii cieplnej zużytej na ogrzewanie lokalu,
 - 2) energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
 - 3) wody zimnej liczonej łącznie z wodą użytą jako ciepła woda i kanalizacji,

- 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 - 5) gazu
- oraz koszty dotyczące:
- 6) eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej,
 - 7) konserwacji i eksploatacji dźwigów.

§ 5

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur – dostawcy MPEC, a sposób ich rozliczania szczegółowo określa obowiązujący w Spółdzielni Regulamin rozliczania energii cieplnej w zasobach SM „Południe”.
2. Koszty energii cieplnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła.

§ 6

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz dostawcy – MPWiK.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku, wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach mierzących zużycie wody zimnej i ciepłej.
3. Koszty dostawy wody wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda podgrzana), a koszty odprowadzania ścieków jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej, przyjmując, że 1m³ zużytej wody odpowiada 1 m³ odprowadzonych ścieków.
4. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w oparciu o faktyczne zużycie wody ciepłej i zimnej wg wskazań wodomierzy z uwzględnieniem wody do celów technicznych danego budynku.
Zasady rozliczania zużycia wody ciepłej i zimnej w zasobach Spółdzielni określa obowiązujący w Spółdzielni Regulamin rozliczania zużycia wody ciepłej i zimnej w zasobach SM „Południe” we Włocławku.

§ 7

1. Koszty związane z wywozem i składowaniem nieczystości stanowią opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, uiszczane miesięcznie do Urzędu Miasta.
2. Stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone od gospodarstwa domowego uwzględniające liczbę osób w tym gospodarstwie są określone w Uchwale Rady Miasta Włocławek .
3. Decyzje o wyborze zbierania i odbioru odpadów komunalnych w sposób niesegregowany bądź selektywny w Spółdzielni, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Koszty związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonowane są na podstawie składanych deklaracji do Urzędu Miasta, na poszczególne budynki mieszkalne znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

§ 8

1. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według obowiązującej taryfy.
2. Ewidencja kosztów następuje na podstawie faktur dostawcy gazu w rozbiciu na poszczególne nieruchomości (budynki), według zużycia na licznikach.
3. Zaliczki miesięczne za dostawę gazu ustalane są proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w danym budynku a sposób ich rozliczania szczegółowo określa obowiązujący w Spółdzielni Regulamin rozliczania gazu sieciowego”.

§ 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonuje się na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację w tych budynkach.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonową miesięcznie.

§ 10

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą konserwację i na koszty dozoru technicznego tych urządzeń.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane na poszczególne budynki wyposażone w te urządzenia.
3. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru, z tym, że lokale położone na I piętrze rozlicza się wg wysokości o 50% mniej stawki eksploatacyjnej dźwigów.
4. Koszty eksploatacji dźwigów są rozliczane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób z uwzględnieniem zwolnienia z opłat osób zamieszkałych na parterze i z uwzględnieniem 50% opłaty dla osób zamieszkałych na I piętrze.

Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

§ 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą wszyscy właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też bez statusu członkostwa, użytkownicy lokali ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni oraz najemcy i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 12

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.

2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:
 - 1) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
 - 2) koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie terenu na osiedlu obciążają nieruchomość, których to oświetlenie dotyczy, według zużycia odczytanego z liczników, zgodnie z fakturami z zakładu energetycznego, proporcjonalnie do powierzchni w m² lokali w tych nieruchomościach,
 - 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń, obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez Spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe,
 - 4) koszty utrzymania czystości na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
W szczególności na wymienione koszty składa się zużycie materiałów oraz wynagrodzenia z narzutami,
 - 5) koszty utrzymania zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania zieleni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
 - 6) koszty usług kominiarskich obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług,
 - 7) koszty konserwacji drobnych napraw i przeglądów budynków obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
Przy czym zużyte na wykonanie usług materiały bezpośrednio obciążają nieruchomość według faktycznego ich zużycia na danej nieruchomości.
 - 8) koszty utrzymania urządzeń nieruchomości wspólnej (hydrofornie, instalacje wodno-kanalizacyjne, instalacje co i cw, instalacje elektryczne i trafostacje), obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
 - 9) koszty przeglądów gazowych obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
 - 10) pozostałe koszty jak zużycie materiałów, zakup drobnego sprzętu, amortyzacja urządzeń, itp., obciążają daną nieruchomość:

- a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
- 11) koszty konserwacji węzłów cieplnych obciążają daną nieruchomość:
- a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
- 12) koszty zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość:
- a) zgodnie z fakturami za materiały i usługi,
 - b) w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów i obciążają nieruchomość zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) .
- 13) koszty ogólne zarządu Spółdzielni obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów zarządu zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kosztów (zakładowy plan kont),
- 14) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 15) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej zgodnie z podziałem kalkulacyjnym kosztów.

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni.

§ 13

1. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:
 - 1) koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego,
 - 2) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
 - 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję graficzną mienia wspólnego i ogólnego na mapach obejmujących jej tereny.

§ 14

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:
 - 1) podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
 - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
 - 3) odnawiania i remontowania tych lokali obciążające Spółdzielnię,
 - 4) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokalu,
2. Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości.

3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie Spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.

§ 15

1. Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców, określonej grupy budynków i nieruchomości a w szczególności:
 - 1) chodniki, ciągi pieszojezdne,
 - 2) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - 3) oświetlenie terenów i ulic,
 - 4) mała architektura, tereny zielone, place zabaw,
 - 5) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
 - 2) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
 - 4) koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczące mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
 - 5) koszt energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
 - 6) koszty pozostałe.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości, których te koszty dotyczą.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą właściciele lokali, użytkownicy lokali ze spółdzielczym prawem do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
5. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

§ 16

1. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, czyli mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, a w szczególności:
 - 1) nieruchomości niezabudowane,
 - 2) chodniki, ciągi pieszojezdne,
 - 3) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi i zatoki postojowe,
 - 4) oświetlenie terenów i ulic,

- 5) mała architektura i tereny zielone,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego dzieli się na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - 1) podatku od nieruchomości,
 - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 3) utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
 - 4) koszty drobnych napraw, remontów,
 - 5) koszty energii elektrycznej.

Koszty ogólne Spółdzielni.

§ 17

1. Koszty ogólne zarządu Spółdzielni obejmują koszty związane z zarządzaniem całą Spółdzielnią, organizacją i obsługą poszczególnych komórek jako całości w skład których wchodzi:
 - 1) wynagrodzenia osobowe i narzuty na wynagrodzenia,
 - 2) wynagrodzenia bezosobowe,
 - 3) odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - 4) wpłaty na PFRON,
 - 5) delegacje i ryczałty,
 - 6) opłaty pocztowe i telefony,
 - 7) koszty funkcjonowania organów nadzorczych,
 - 8) wydatki reprezentacyjne,
 - 9) materiały biurowe i wyposażenie,
 - 10) środki czystości,
 - 11) amortyzacja sprzętu,
 - 12) konserwacja sprzętu komputerowego i centrali telefonicznej,
 - 13) remonty i konserwacje maszyn biurowych,
 - 14) transport,
 - 15) bhp,
 - 16) ubezpieczenie majątku,
 - 17) ogłoszenia w prasie i radiu,
 - 18) kursy i szkolenia,
 - 19) składki na związek rewizyjny,
 - 20) lustracja, badania bilansu itp.,
 - 21) zakup programów komputerowych,
 - 22) energia cieplna na potrzeby własne,
 - 23) koszty utrzymania pomieszczeń biurowych i magazynowych,
 - 24) dzierżawa serwera i abonament za domenę internetową,
 - 25) opłata za wprowadzenie zanieczyszczeń do środowiska,
 - 26) pozostałe.
2. Koszty ogólne zarządu Spółdzielni związane są z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością niebędącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i inną działalność ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów. Koszty przypadające

na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi dzieli się na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali.

Koszty podatku od nieruchomości.

§ 18

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości i uwzględnia:
 - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości,
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 3) podatek od lokali użytkowych,
 - 4) podatek przypadający na lokale mieszkalne od nieruchomości stanowiących mienie wspólne osiedla (Administracji), który rozdzielany jest na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ramach danej administracji,
 - 5) podatek przypadający na lokale mieszkalne od nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, który rozdzielany jest na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ramach całej spółdzielni;
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.1 pkt. 1),2),3),4) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości wymienionego w ust. 1 pkt. 1) i 2) indywidualnie z gminą, z tytułu podatku wymienionego w ust. 1 pkt. 4) i 5) ze Spółdzielnią, według powierzchni użytkowej lokalu w opłacie eksploatacyjnej.

Koszty wieczystego użytkowania gruntu

§ 19

1. Koszty opłaty wieczystego użytkowania gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i uwzględniają:
 - 1) opłaty od gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości,
 - 2) opłaty przypadające na lokale mieszkalne od gruntu stanowiącego mienie wspólne osiedla (Administracji), które rozdzielane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ramach danej administracji,
 - 3) opłaty przypadające na lokale mieszkalne od gruntu stanowiącego mienie ogólne Spółdzielni, które rozdzielane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ramach całej Spółdzielni.
2. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionego w ust. 1 pkt. 1) indywidualnie z gminą, a opłatą wymienioną w ust.1 pkt. 2) i 3) ze Spółdzielnią według powierzchni użytkowej lokalu w opłacie eksploatacyjnej.

Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale.

§ 20

1. Podstawę do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią roczne plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, rozliczenie kosztów z roku poprzedniego oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planów oraz opłat za używanie lokali w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
3. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania są kalkulowane na podstawie prognozowanych kosztów oraz podstawowych wskaźników do planu gospodarczo-finansowego zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności m.in. od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal, mają zróżnicowane stawki opłaty eksploatacyjnej.

§ 21

1. Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, poprzez wnoszenie następujących opłat:
 - 1) zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej:
 - a) z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni w tym: podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali, ekspertyzy, badania i przeglądy w lokalach. Jednostką podstawową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - c) obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.
 - 3) opłaty na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich utrzymaniem i eksploatacją poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej:
 - a) obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - b) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
 - 3) opłaty na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- 1) zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - 3) opłaty na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości, zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
- 1) zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego Regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej:
 - a) obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty opłaty eksploatacyjnej utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - b) obejmującej koszty eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
 - 3) opłaty na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

§ 22

Najemcy lokali mieszkalnych, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatora oraz kodeksu cywilnego i Statutu Spółdzielni.

§ 23

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo jego części wyliczonej wg wartości rynkowej, potrąca się do wypłaty osobie uprawnionej wymagalne zobowiązania członka z tytułu nie opłacania opłat za lokal lub z tytułu zadłużeń związanych ze spłatą kredytów mieszkaniowych.

Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 24

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru i według uchwał Zarządu podjętych do ustanawiania odrębnych własności lokali.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, służące mieszkalnemu i gospodarczemu 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 powierzchni balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów i pomieszczeń przynależnych.

§ 25

1. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:
 - 1) mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu,
 - 2) osoby podane przez właściciela lokalu, jako w nim zamieszkujące.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni, w postaci oświadczenia, każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców w lokalu, wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego (powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim) w okresie krótszym niż jeden miesiąc, nie powoduje zmiany wpisu do ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.
3. W przypadku, gdy w lokalu przebywa większa liczba osób niż to wynika z ewidencji, a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje obciążenia z tytułu gazu i opłaty za użytkowanie windy, od daty ujawnienia tego faktu.
4. W razie gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni, nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest osoba nie nalicza się.
5. Ilość osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym jest podstawą naliczeń opłat zależnych od ilości osób.
6. Osoby przebywające czasowo poza miejscem zamieszkania ubiegające się o obniżenie naliczeń mogą uzyskać zgodę po przedstawieniu jednego z n/w dokumentów :
 - 1) dowodu czasowego zameldowania poza zasobami Spółdzielni,
 - 2) zaświadczenia z miejsca pobytu (akademik, umowa najmu mieszkania, hotel itp.),
 - 3) zaświadczenie z zakładu pracy oddalonego od miejsca zameldowania,
 - 4) zgłoszenie do opłaty za odpady komunalne u zarządcy nieruchomości na terenie której zamieszkuje dana osoba,
 - 5) oświadczenie dwóch sąsiadów o nie zamieszkiwaniu osób w danym mieszkaniu, potwierdzone przez administrację,
 - 6) kopia deklaracji złożonej do Urzędu Miasta lub Gminy, jeżeli osoba zamieszkuje w domku jednorodzinnym.
7. Obniżka zostanie uwzględniona od następnego miesiąca po miesiącu w którym nastąpiło dostarczenie jednego z dokumentów wymienionych w punkcie 8.

§ 26

1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
2. Udział w nieruchomości wspólnej każdego lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości, wyrażony ułamkiem określonym w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

§ 27

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
 - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właścicieli lokali,
 - 4) posiadaczy spółdzielczy własnościowych praw do lokali nie będących członkami,

- 5) pozostałych użytkowników lokali
w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, podając równocześnie pisemne uzasadnienie. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni podlega wypowiedzeniu z zachowaniem okresu 3 miesięcy.
2. Spółdzielnia jest obowiązana w każdym czasie na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
 3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmian opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
 4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkom lokalu do dyspozycji.
 5. Za opłaty, o których mowa w ust. 4 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujący 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 ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 28

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale powinny być uiszczane w terminach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może uchwałą dokonać umorzenia naliczonych odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych, spłaty kredytów mieszkaniowych oraz z innych tytułów, do kwoty 5000 zł. Umorzenia naliczonych odsetek powyżej 5000 zł, może uchwałą dokonać Rada Nadzorcza.”
3. Użytkownik lokalu nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, a także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.

§ 29

1. Zmiana wysokości opłat za lokale polegająca na ich podwyższeniu nie może być częstsza niż co 6 miesięcy.
2. W razie podwyższenia opłat za lokale Spółdzielnia przedstawia użytkownikom lokali na piśmie ich zmienioną wysokość wraz podaniem przyczyny ich podwyższenia.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 30

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
 - 1) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
 - 2) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się na wejściu do budynku,
 - 3) dostarczenia do budynku i utrzymywania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, podgrzana woda użytkowa, energia elektryczna, gaz sieciowy, itp.),
 - 4) sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - 5) utrzymania budynku i nieruchomości w należyłym stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
 - 6) napraw i wymiany urządzeń instalacji w nieruchomościach wspólnych,
 - 7) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w nieruchomościach wspólnych;
 - 8) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy oraz przeciwpożarowy,
 - 9) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych, w tym głównie klatek schodowych, korytarzy oraz wejść do budynku i numerów porządkowych,
 - 10) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, w tym w porze zimowej,
 - 11) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszania zgodnie z wymogami obowiązującymi obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych,
 - 12) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć, instrukcje przeciwpożarową, wyciąg z Regulaminu określającego zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie techniczne Spółdzielni, pogotowie energetyczne, gazownicze, wodnokanalizacyjne, ciepłownicze, zakład świadczący usługi dźwigowe, policja, straż miejska, straż pożarna),
 - 13) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców lub innych osób powstałych w wyniku eksploatacji nieruchomości.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.

III. PRZYCHODY I POŻYTKI GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM ORAZ Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

§ 31

1. Podstawową kategorią przychodów Spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi należne od lokali ze spółdzielczymi prawami i lokali wyodrębnionych.
2. Przychodami Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi będą:
 - 1) opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych,
 - 2) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
 - 3) opłaty za media,

- 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 5) pozostałe opłaty wynikające ze statutu Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może uzyskiwać pożytki i inne dochody z:
 - 1) części wspólnych nieruchomości tj.:
 - a) z wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze itp.),
 - b) z dzierżawy gruntów,
 - c) z wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynków (opłaty za szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe, itp.),
 - d) z innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości
 - 2) własnej działalności gospodarczej obejmującej:
 - a) wynajem lokali użytkowych i garaży,
 - b) dzierżawę gruntów i terenów niezabudowanych stanowiących mienie wspólne Spółdzielni,
 - c) prowadzenie innej działalności gospodarczej w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni oraz wykonywanie usług przez pracowników spółdzielni,
 - e) inne dochody np. dochody finansowe – odsetki od depozytów bankowych, itp.
4. Pożytki z części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości, których dotyczą.
5. Dochód uzyskany z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu winien być przeznaczony na zmniejszenie opłat eksploatacji lokali członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.
6. Pożytki i inne przychody uzyskane z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu są przeznaczane stosownie do postanowień Statutu tylko na rzecz członków Spółdzielni, w szczególności, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, po podjęciu uchwały o podziale wyniku finansowego przez organ statutowy.
7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.

IV. ROZLICZENIE WYNIKU GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 32

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bez wynikowo.
3. Różnice między kosztami a przychodami operacyjnymi z tej gospodarki stanowiące niedobór lub nadwyżkę przenosi się do rozliczenia na rok następny.
4. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 tejże ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest sumą różnic na gospodarce poszczególnych nieruchomości.
 6. W rachunku wyników różnicę z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazuje się jako zmianę stanu produktów.
 7. Nadwyżka przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi korzysta ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem, że zostanie wykorzystana na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
 8. Wynik przypadający na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, będący składową wyników z poszczególnych nieruchomości ma wpływ na wysokość opłat za lokale w roku następnym.
 9. Nadwyżka z działalności gospodarczej (wynikowej) Spółdzielni, zawierająca w przeważającej części pożytki Spółdzielni może zostać przeznaczona na częściowe pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążających członków Spółdzielni po jej podziale uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 33

Traci moc regulamin określający zasady rozliczania kosztów i przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku zatwierdzony uchwałą RN Nr152/2008 z dnia 11.12.2008 roku.

Niniejszy tekst stanowi tekst jednolity „Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku”, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 89/2013 z dnia 21 listopada 2013 roku, ze zmianami przyjętym: uchwałą Rady Nadzorczej nr 81/2019 z dnia 12 grudnia 2019 roku oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2023 z dnia 26 stycznia 2023 roku.

Włocławek, dnia 26.01.2023 r.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Jacek Majewski

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ryszard Machnowski