

REGULAMIN
ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA KORZYSTANIE
Z LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DĄBROWIE
BIAŁOSTOCKIEJ

I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty centralnego ogrzewania.
3. Koszty podgrzania wody.
4. Koszty eksploatacji zasobów garażowych.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

§2

1. Podstawą rozliczenia kosztów GZM i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) przeprowadza się za okres 12 miesięcy (rok kalendarzowy).
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonywana jest korekta planu rzeczowo - finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokalu.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku GZM. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody GZM w roku następnym.

§3

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

1. Dla lokali mieszkalnych:
 - a) m² pow. użytkowej,
 - b) Wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w mieszkaniu (dopuszczonych przez spółdzielnię do rozliczeń).
2. Dla garaży:

- a) m² pow. użytkowej,
 - b) wskazania licznika energii elektrycznej.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki i ubikacje. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez wbudowane meble.
 4. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
 5. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
 6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych do celów rozliczenia GZM przyjmuje się według dokumentacji technicznej budynku.
 7. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się dokładność do 0,01 m².
 8. Powierzchnia terenów dzierżawionych jest obliczana na podstawie pomiaru z natury, zaś działki wydzielone geodezyjnie przyjmuje się według powierzchni całkowitej działki.

II

KOSZTY EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I USTALENIE OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

§4

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmują w szczególności:

1. Koszty energii z liczników administracyjnych.
2. Koszty utrzymania czystości na terenie nieruchomości.
3. Koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego.
4. Koszty konserwacji zieleni.
5. Koszty ogólne zarządu.
6. Koszty wywozu odpadów.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej, w której nastąpiło wyodrębnienie własności lokalu, przypadające udziałem procentowym we współwłasności na lokale stanowiące mienie spółdzielni.
8. Inne koszty ogólne eksploatacji.

§5

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane dla całości zasobów spółdzielni.

§6

Uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany proporcjonalnie do udziału powierzchni przypadającej na GZM w podziale na:

- a) podatek od gruntu,
- b) podatek od lokali mieszkalnych i piwnic,
- c) podatek od lokali użytkowych,
- d) podatek od garaży.

§7

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami wymienionymi w § 6 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§8

Koszty wywozu odpadów rozlicza się według zasad określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z 13.09.1996r. teks jednolity (Dz. U. z 2016 poz. 250 z 2016.02.29), oraz zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej.

§9

Opłaty eksploatacyjne na pokrycie planowanych w danym roku kosztów eksploatacji ponoszą członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności oraz osoby nie będące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, umowę najmu lub osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

§10

Opłatę eksploatacyjną ustala się mnożąc ogólną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przez stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej, wynikającą z kalkulacji kosztów eksploatacyjnych.

III
ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI CIEPLNEJ

§11

1. Koszty dostawy ciepła z własnej kotłowni osiedlowej dla ogrzania lokali wynikają z kosztów wytworzenia energii cieplnej jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Powyższe koszty obejmują:
 - a) wynagrodzenia pracowników kotłowni,
 - b) opał,
 - c) materiały,
 - d) energia elektryczna,
 - e) podatki,
 - f) koszty ogólne spółdzielni,
 - g) amortyzacja urządzeń i inne koszty związane z produkcją ciepła.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby c.o. liczone są od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pomnożonej przez stawkę wynikającą z kalkulacji kosztów wytworzenia ciepła na 1m² powierzchni użytkowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty c.o. rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku według wskazań ciepłomierza zamontowanego w węźle cieplnym danego budynku.
4. Spółdzielnia wyposażyła każdy budynek w ciepłomierze w celu rozliczenia kosztów produkcji ciepła na poszczególne budynki.
5. Po przeprowadzeniu analizy oceny technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania stwierdza się, że jest to w chwili obecnej niezasadne. Przy ocenie wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę:
 - a) Brak jednopunktowego doprowadzenia ciepła do lokali.
 - b) Możliwość regulacji dostarczanego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
 - c) Korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.
 - d) Termomodernizację budynków.
 - e) Koszty montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
6. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.

7. Koszty te dla lokali użytkowych z prawem własnościowym ulegają zwiększeniu o:
 - 10 % ze względu na kubaturę (pow. 2,5 m wysokości),
 - 5 % z uwagi na większe oszklenie lokalu,
 - 5 % dla lokali o większym schłodzeniu (ruch ludności),w stosunku do stawki podstawowej.
8. Koszt dostawy ciepła dla lokali użytkowych jest określony w umowach zawartych z najemcą.
9. Koszt centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych ustala się po odjęciu od globalnej kwoty centralnego ogrzewania kosztów przypadających na lokale użytkowe.

§12

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokoje, łazienki, ubikacje itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej ogrzewanej centralnie klatek schodowych, przynależnych piwnic lokatorskich, pralni suszarni i innych pomieszczeń piwnicznych.

§13

1. Opłata za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania do typowych nieopomiarowanych lokali mieszkalnych i użytkowych obliczana będzie na podstawie powierzchni użytkowej wykazanej w przydziale lokalu lub zawartej w umowie o dostawę pomnożona przez stawkę ryczałtową za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Stawkę ryczałtową za c.o. ustala się na podstawie globalnych kosztów ponoszonych na produkcję energii cieplnej na potrzeby c.o..
3. Dla rozliczenia kosztów C.O. przyjmuje się okres 12 miesięcy (rok kalendarzowy).

§14

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i pod względem wniesionych zaliczek. W wypadku powstania nadwyżki z produkcji ciepła rozlicza się ją z właścicielami

lokali do 30 czerwca.

1. Opłaty zaliczkowe na c.o. są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu kosztów związanych z produkcją c.o..
4. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla każdego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.

§15

Wynik finansowy gospodarki ciepłej stanowi różnicę pomiędzy miesięcznymi wpłatami zaliczek na c.o. a kosztami wynikającymi z produkcji c.o..

1. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikom lokali w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet bieżących opłat.
2. Decyzją Zarządu nadwyżka może stanowić zwiększenie przychodu roku następnego.
3. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować po otrzymaniu rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Niedopłata na produkcji c.o. pozwala Zarządowi przedstawić Radzie Nadzorczej kalkulację uzasadniającą zmianę wysokości stawki opłat za c.o..

§16

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest 20 C - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.
2. W przypadku gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie grzewczym trwał najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu była niższa od obowiązującej - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzenia.
3. Niedogrzenie lokalu użytkownik winien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do

obniżki w opłatach.

§17

1. Dostarczana do lokalu przez Spółdzielnię energia ciepła służy wyłącznie do ogrzewania lokalu i podgrzania wody wodociągowej.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
3. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
4. W przypadkach spornych co do ustalenia przyczyn uszkodzenia elementu instalacji c.o., Spółdzielnia powołuje specjalną komisję ustalającą poniesie kosztów naprawy.
5. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków w tym zakresie przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej.
6. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e. spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.

W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji Spółdzielnia jest uprawniona do naliczenia i poboru od użytkownika lokalu opłaty. Wysokość opłaty ustala Zarząd w zależności od rodzaju i skutków ingerencji użytkownika lokalu w sieć c.o..

IV

ROZLICZENIE CIEPLEJ I ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§18

Do kosztów dostawy wody ciepłej zalicza się:

1. koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody,
2. koszty zużycia wody zimnej oraz kanalizacji (odprowadzenie ścieków).

Do kosztów dostawy zimnej wody zalicza się:

1. koszty zużycia zimnej wody
2. koszty odprowadzenia ścieków.

§19

1. Koszty zużycia wody zimnej ustala się według wskazań wodomierza głównego w budynku.
2. Koszty zużycia wody ciepłej ustala się według wskazań wodomierza głównego na kotłowni.
3. Ilość odprowadzanych ścieków równa się ilości pobranej wody zimnej chyba, że umowa z dostawcą stanowi inaczej.

§20

We wszystkich lokalach mieszkalnych spółdzielni z urządzeniami pomiarowymi koszty zużycia wody ciepłej i zimnej oraz odprowadzenia ścieków rozlicza się okresowo (kwartalnie lub w przypadku zmiany stawki wprowadzonej przez dostawcę). Koszty legalizacji urządzeń pomiarowych ponosi lokator wnosząc stałą miesięczną opłatę abonamentową uchwaloną przez Radę Nadzorczą. Wymiany urządzeń pomiarowych dokonuje Spółdzielnia lub firma działająca na jej zlecenie.

§21

Jeżeli wskazanie licznika głównego wody jest inne niż suma wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, zobowiązani do pokrywania kosztów pokrywają tą różnicę.

§22

1. Kwota różnicy kosztów pomiędzy wskazaniem licznika głównego a urządzeniami pomiarowymi w mieszkaniach podlega rozliczeniu pomiędzy wszystkie lokale w danym budynku poprzez obciążenie kosztami lub zwrotami podczas dokonywania rozliczenia kwartalnego wody.
2. Obciążenie wylicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody wskazanej przez urządzenie pomiarowe w danym okresie rozliczeniowym.

§23

Od wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, do których doprowadzona jest ciepła woda pobiera się opłatę cyrkulacyjną w wysokości stawki określonej uchwałą Rady Nadzorczej na pokrycie kosztów gotowości dostawy ciepłej wody.

§24

Koszty podgrzania wody rozlicza się jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§25

1. Całkowity koszt rozliczenia ciepłej wody podlega rozliczeniu na roczne zużycie wody zimnej przeznaczonej do podgrzania, a koszt podgrzania 1m³ wody wynika z kalkulacji kosztu podgrzania wody zimnej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty dostawy zimnej i ciepłej wody pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych.
3. Naliczone zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w okresach kwartalnych lub półrocznych na podstawie faktycznego zużycia wody wynikającego z odczytu urządzeń pomiarowych.
4. Koszt dostawy ciepłej wody wylicza się na podstawie sumy obowiązujących cen za wodę, ścieki i podgrzanie wody zimnej pomnożonej przez ilość zużytej wody do podgrzania.

§26

Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy mediów do lokalu rozlicza się:

1. W przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki są większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal), nadpłacona kwota zostaje zwrócona w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet bieżących opłat za lokal.
2. W przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal), niedopłata zostanie doliczona w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet bieżących opłat za lokal.
3. Naliczone dla każdego lokalu zaliczki miesięczne będą deklarowane przez mieszkańców poprzez proporcjonalną zaliczkę adekwatną do realnego zużycia przez ostatnie 12 miesięcy.

§27

1. W przypadku uszkodzenia wodomierzy z winy mieszkańca lub uniemożliwienie Spółdzielni dokonania wymiany wodomierzy zdelegalizowanych, do rozliczenia przyjmuje się opłatę ryczałtową na osobę pomnożoną przez liczbę osób zamieszkałych.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza bez winy mieszkańca - do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie wody z poprzedniego roku.
3. Spółdzielnia raz w roku dokona sprawdzenia prawidłowości pracy urządzeń zliczających pobór wody poprzez:
 - a) sprawdzenia cechy legalizacyjnej i plomby montażowej,
 - b) zamontowania urządzeń pomiarowych,
 - c) sprawdzenia czy nie nastąpiła ingerencja mieszkańca w pracę instalacji i urządzenia zliczającego ilość zużytej wody,
 - d) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, sprawdzający sporządza w obecności mieszkańca protokół, w którym odnotowuje rodzaj i przyczyny nieprawidłowej pracy urządzeń,
 - e) w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody, osoba której przysługuje tytuł prawny do mieszkania, obciążona będzie za okres ostatniego roku według stawki ryczałtowej na osobę przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - f) stawkę ryczałtową od osoby przyjmuje się w wysokości: 5m³ za zimną wodę i 3m³ za ciepłą wodę.

§28

1. W przypadku stwierdzenia braku ciepłej wody w lokalu, bądź gdy temperatura wody jest niższa od +45 C w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za podgrzanie wody obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od +45°C.
2. Brak ciepłej wody użytkownik lokalu winien zgłosić w dniu stwierdzenia tej nieprawidłowości lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji przez pracownika Spółdzielni w dniu zgłoszenia w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczenia użytkownika lokalu do zastosowania obniżki w opłatach.

V

ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY

§29

Podstawą do określenia opłat na fundusz remontowy jest zatwierdzona przez Radę Nadzorczą stawka odpisu na ten fundusz liczony na 1m² powierzchni użytkowej lokalu i wynikająca z potrzeb remontowych spółdzielni zatwierdzonego planu remontów na dany rok.

§30

Fundusz remontowy ma na celu zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym oraz towarzyszącej infrastruktury dla danej nieruchomości. Zakres robót z wykorzystaniem tego funduszu zawarty jest w „Regulaminie Tworzenia i Wykorzystania Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Białostockiej”.

VI

ROZLICZENIE ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU SPŁATY KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ (NORMATYWU)

§31

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy prawne określające zasady rozliczenia kosztów budowy, ustalenia wkładów budowlanych i wysokość rat kredytowych oraz obowiązujące umowy kredytowe pomiędzy Spółdzielnią a bankiem PKO BP SA, który udzielił tego kredytu.

§32

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się za 1m² powierzchni użytkowej lokali obciążonych kredytem długoterminowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. 1996 nr 5 poz. 32 z późn. zmianami).

§33

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie za każdy 1m² powierzchni użytkowej.

VII

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI GARAŻY

§34

Koszty eksploatacji i utrzymania garaży oraz uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i gruntowy rozlicza się jednolicie na 1m² powierzchni użytkowej posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do garaży.

§35

Podstawą do określenia obciążenia jest stawka ryczałtowa za powierzchnię 1 m² garażu wynikającej z kalkulacji, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.

§36

Średni roczny koszt utrzymania i eksploatacji jednego garażu wylicza się przez podzielenie rocznej sumy kosztów utrzymania i eksploatacji garaży przez średnią powierzchnię w m² garażu. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku. Różnica pomiędzy kosztami i przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

VIII

USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§37

1. Członkowie i osoby niebędące członkami zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu oraz najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty na pokrycie:
 - a) kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych w tym kosztów centralnego ogrzewania.
 - b) dostawy zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) odpisu na fundusz remontowy,
 - d) spłaty rat kredytu długoterminowego zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, o ile nie został on całkowicie spłacony.
2. Członkowie i osoby niebędące członkami posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, wnoszą opłatę ryczałtową na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji garaży.
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty zgodnie z zawartą umową pomiędzy spółdzielnią a najemcą.

4. Członkowie i osoby niebędące członkami zajmujące lokale na warunkach odrębnej własności wnoszą opłaty na pokrycie:
 - a) kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych w tym kosztów centralnego ogrzewania,
 - b) dostawy zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) odpisu na fundusz remontowy.

§38

1. Wysokość czynszu ustalana jest w oparciu o plany gospodarczo - finansowe Spółdzielni opracowanych na podstawie poniesionych kosztów roku poprzedniego, skorygowanego współczynnikiem prognozowanego wzrostu cen, płac i podatku od nieruchomości.
2. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby Spółdzielni, pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§39

1. Miesięczną opłatę za używanie lokalu w przypadku opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy i normatywu, ustala się przez przemnożenie aktualnych stawek przez powierzchnię użytkową lokalu, opłatę za dostawę zimnej i podgrzanie wody oraz odprowadzenia ścieków ustala się mnożąc aktualne stawki przez ustalone zaliczki oraz rozliczenie za zużycie z ubiegłego okresu.
2. Miesięczną opłatę za używanie garaży ustala się ryczałtowo mnożąc stawkę przez powierzchnię użytkową w m² garażu.
3. Powstanie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminy wnoszenia opłat określają postanowienia statutu, natomiast w przypadku najmu, zapisy zawartej umowy.

IX

ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§40

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić w zakresie:

1. Eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczenie, sprawną obsługę

administracyjną, rozdział obowiązków w zakresie napraw przez Spółdzielnię i użytkowników lokali zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami.

2. Centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej w lokalach mieszkalnych.
3. Dostaw ciepłej wody - dostarczenie ciepłej wody do lokali o odpowiednich parametrach.
4. Eksploatacji garaży - utrzymanie czystości, przejezdności i oświetlenia terenu.

X

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§41

1. Przychody spółdzielni z części wspólnej nieruchomości z chwilą wyodrębnienia się pierwszego lokalu w tej nieruchomości stają się pożytkami. Pożytki ewidencjonowane są w pełnej wysokości na danej nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Członkowie spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, mają prawo do uczestniczenia w przychodach spółdzielni (stanowiących dochód per saldo) z najmu lokali i innych dochodach, oraz w przychodach z części wspólnych nieruchomości przypadających dla spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni z wyodrębnioną własnością mają prawo do uczestniczenia w przychodach spółdzielni z najmu lokali i innych dochodach.
4. Właściciele lokali z wyodrębnioną własnością nie będący członkami spółdzielni uzyskują tylko pożytki z części wspólnej nieruchomości.

§42

1. Opłaty za najem lokalu najemcy uiszczają w wysokości ustalonej w umowach najmu.
2. Osoby zajmujące lokale spółdzielni bez tytułu prawnego do lokalu ponoszą pełne koszty utrzymania tego lokalu przez spółdzielnię jako odszkodowanie za zajmowanie lokalu.

§43

Traci moc Regulamin Zasad Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalenia opłat za korzystanie z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej

w Dąbrowie Białostockiej z dnia 19.02.2019 r.


§44

Tekst jednolity niniejszego regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 18.01.2023 r. (uchwała nr 1/2023) z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023 r.

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO RADY


.....
Sanik Rafał

PRZEWODNICZĄCY RADY


.....
Ciszkowski Tadeusz