



**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAKRZEWO”
W ELBLĄGU**

Tekst jednolity

z uwzględnieniem zmian wprowadzonych
uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni:

- 1) nr 5/2013 z dn. 28.01.2013 r.
- 2) nr 13/2013 z dn. 28.02.2013 r.
- 3) nr 16/2013 z dn. 25.03.2013 r.
- 4) nr 45/2013 z dn. 27.11.2013 r.
- 5) nr 1/2014 z dn. 27.01.2014 r.
- 6) nr 43/2014 z dn. 24.11.2014 r.
- 7) nr 51/2014 z dn. 16.12.2014 r.
- 8) nr 6/2016 z dn. 25.02.2016 r.
- 9) nr 20/2017 z dn. 31.05.2017 r.
- 10) nr 34/2017 z dn. 27.11.2017 r.
- 11) nr 22/2018 z dn. 31.08.2018 r.

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.),
3. Ustawy z dnia 4.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.),
4. Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2001 r. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.),
5. Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r.. Nr 76, poz. 694 z późn. zm.),
6. Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.),
7. Ustawy z 10.04.1997 Prawo Energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 153, poz. 1504, z późn. zm.),
8. Ustawy z 18.07.2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2001 r. Nr 115, poz. 1229, z późn. zm.),
9. Ustawy z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2001 r. Nr 72, poz. 747, z późn. zm.),
10. Ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.),
11. Ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 r. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.),
12. Ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118. z późn. zm.),
13. Ustawy z dnia 18.12.1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1121, z późn. zm.),
14. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 29.XI.2007 r.
15. Uchwały nr 12 Walnego Zgromadzenia z 15 - 21.06.2011 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 11 Walnego Zgromadzenia w częściach z dnia 28,29,30 maja 2012 r.
16. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2011 r. Nr 152, poz. 897, z późn. zm.).

ROZDZIAŁ I

REGULAMIN OKREŚLA ZASADY:

1. Tworzenia i wydatkowania funduszy Spółdzielni,
2. Rozliczania kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych, garaży,
 - działalnością społeczno - kulturalną.
3. Ustalania opłat za używanie lokali.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o n/w to należy przez to rozumieć:

„Budynek” – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

„Budynek wysoki” – budynek posiadający powyżej pięciu kondygnacji nadziemnych.

„Nieruchomość” – część gruntu stanowiącego odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane (lub części takich budynków), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności wydzielony przez Spółdzielnię w drodze uchwał podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

„Nieruchomość wspólna” – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zaliczane są w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, ściany nośne, fundamenty, dach, wózkowanie, instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody, kanalizacja ściekowa i deszczowa, wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych, instalacja grzewcza, przewody kominowowentylacyjne, instalacja gazowa na paliwa gazowe, instalacja elektryczna, urządzenia dźwigowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości. Nieruchomość wspólna powstaje po wyodrębnieniu choćby jednego lokalu w danej nieruchomości.

„Udział w nieruchomości wspólnej” – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości. Pomieszczeniami przynależnymi są piwnice. Udział w nieruchomości wyraża się ułamekami. Suma udziałów wszystkich właścicieli w danej nieruchomości musi wynosić 1 (jeden).

„Mienie Spółdzielni” – mienie, którego Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lub praw z nią związanych. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności: pawilony wolnostojące, lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, grunty zabudowane, grunty niezabudowane.

„Mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu” – ciągi piesze, jezdne, place, ogólnodostępne parkingi, tereny zielone i mała architektura, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami

technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla, oświetlenie ulic i terenów.

„Przychody z działalności” – przychody, jakie Spółdzielnia osiąga z prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności z tytułu wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw gruntów.

„Pożytki spółdzielni” – dochody uzyskiwane z mienia i praw Spółdzielni stanowiące przedmiot własności Spółdzielni lub przedmiot współwłasności Spółdzielni i innych podmiotów.

„Pożytki z nieruchomości wspólnej” – dochody, jakie może przynosić nieruchomość wspólna, po pokryciu w pierwszej kolejności wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przypadające właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

„Użytkownik lokalu” – osobę fizyczną lub prawną korzystającą z lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

„Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego” – powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje, kuchnię, przedpokoje, łazienki, wc, itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i użytkowym 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 i loggii. Powierzchnię przyjmuje się z uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem przydziału lokalu mieszkalnego. Powierzchnia ta została określona według zasad zapisanych w polskiej normie PN-70/B-02365.

„Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego” - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

„Remont” – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

„Konserwacja” – wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

„Osoba zamieszkała” – osobę przebywającą w danym lokalu, zameldowaną na pobyt stały i czasowy, jak również osobę stale przebywającą pomimo braku dopełnienia powinności meldunkowych.

„Kredyt długoterminowy” – spłatę raty kredytu wraz z odsetkami przypadającą na lokal, związaną z budową lub remontem budynku mieszkalnego.

„Zasoby mieszkaniowe”:

1. znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np.: dźwigi osobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, balkony, loggie, garaże,
2. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, zakład konserwacyjno-remontowy.
3. urządzenie i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak np.: zbiorniki-doły gnilne, szamba, przydomowe oczyszczalnie ścieków, rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynierskie (studnie itp.), stacje transformatorowe, budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice i chodniki oraz

inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci.

„Wynik finansowy Spółdzielni” to pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe oraz wynik zdarzeń nadzwyczajnych.

„Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi”:

- wynik gospodarki mediami,
- wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

„Pozostałe koszty operacyjne” między innymi:

- utworzone rezerwy,
- odpisane należności,
- koszty sądowe i egzekucyjne.

„Pozostałych przychodów operacyjnych” między innymi:

- przychody netto ze sprzedaży materiałów,
- wpływy z tytułu kar umownych i odszkodowań,
- otrzymanych zwrotów kosztów sądowych,
- otrzymane dotacje i opłaty.

„Przychodów z operacji finansowych” między innymi:

- naliczone i otrzymane odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności, pochodzące z innych źródeł niż gospodarka zasobami,
- naliczone i otrzymane odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie opłat czynszowych
- naliczone przez bank odsetki od stanu środków na rachunkach bankowych,
- naliczone odsetki od lokat terminowych.

„Zyski nadzwyczajne” - skutki finansowe zdarzeń trudnych do przewidzenia, niezależnych od Spółdzielni i jej działalności /np. pożar, powódź, itp./ to między innymi: otrzymane odszkodowania z ubezpieczeń majątkowych z tytułu zdarzeń losowych.

„Straty nadzwyczajne” - skutki szkód w składnikach majątku, spowodowanych trudnymi do przewidzenia, powstającymi poza działalnością operacyjną Spółdzielni i niezwiązanymi z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia, takimi jak: powódź, huragan, deszcz nawalny, grad.

§ 2

1. Przedmiot działalności Spółdzielni obejmuje:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości,
- wynajem i dzierżawę nieruchomości,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- działalność inwestycyjną.

2. Spółdzielnia z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarządza własnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, a w oparciu o podpisaną umowę notarialną lub z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje zarząd nad lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność użytkowników lokali oraz wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,

- planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych w regulaminie przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
- funduszami własnymi Spółdzielni
 - przychodami ze świadczonych usług,
 - innymi środkami finansowymi.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, określających cele i zadania rzeczowe, wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych oraz źródła finansowania nakładów. Uchwalenie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej należy do właściwości Rady Nadzorczej.
6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady prowadzenia rachunkowości (Polityka rachunkowości).
7. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Spółdzielnia jest obowiązana do udostępnienia członkom rocznego sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności jednostki, a także opinii wraz z raportem biegłego rewidenta – najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem członków.
8. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni łącznie z zatwierdzeniem wyniku oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.
9. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i przeznaczana jest na cele określone w uchwale Walnego.
10. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwały w przedmiocie pokrycia straty bilansowej.
11. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem:
- zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie członków,
 - planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zasad rozliczania kosztów inwestycji,
 - ustalania wartości początkowej lokali uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
 - zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.
12. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.
13. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

14. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, to zasady tych zabezpieczeń regulują obowiązujące w tej mierze akty prawne.
15. Przepisy § 2 ust. 14 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości.

§ 3

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Są to w szczególności:
 - przychody z wynajmu powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy pod anteny),
 - dzierżawy gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wyodrębnionej nieruchomości),
 - najem pomieszczeń dodatkowych.

Ewidencję tych pożytków prowadzi się odrębnie dla każdego budynku.

Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje członkom Spółdzielni od miesiąca, w którym zostały nabyte prawa członka Spółdzielni.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynków w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w wysokości określonej corocznie w planie gospodarczo-finansowym. Należą do nich pożytki i inne przychody w szczególności z:
 - najmu lokali użytkowych,
 - najmu parkingów i garaży,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach Spółdzielni,
 - dzierżaw gruntów będących mieniem Spółdzielni,
 - świadczonych odpłatnie usług.

Pożytki z tej działalności pomniejszone o poniesione koszty stanowią nadwyżkę bilansową i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

3. Prawa do udziału w pożytkach nie posiadają:
 - a) użytkownicy lokali wykreśleni z rejestru członków:
 - b) właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami,
 - c) najemcy lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni,
 - d) osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
4. Prawo do udziału w pożytkach osób wykreślonych z rejestru członków wygasa z ostatnim dniem miesiąca, w którym upłynął termin do zaskarżenia uchwały o wykreśleniu. W przypadku złożenia odwołania od uchwały Walnego Zgromadzenia, prawo do udziału w pożytkach wygasa z ostatnim dniem miesiąca, w którym upłynął termin do zaskarżenia uchwały do sądu powszechnego. W przypadku złożenia odwołania do Sądu, prawo do udziału w pożytkach wygasa z ostatnim dniem miesiąca, w którym uprawomocnił się wyrok oddalający powództwo, odrzucający odwołanie lub orzeczenie o zwrocie odwołania.
5. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają dochody uzyskane z:

- a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie zostały przeznaczone na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- b) innych działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi nawet wówczas, gdy zostaną przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II

TWORZENIE I WYDATKOWANIE FUNDUSZY

§ 4

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) zasobów mieszkaniowych,
- 4) fundusz z aktualizacji wyceny,
- 5) wkładów mieszkaniowych,
- 6) wkładów budowlanych,
- 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 8) remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 5

1. **Fundusz udziałowy** tworzony jest z:
 - wpłat udziałów członkowskich,
 - innych źródeł określonych w przepisach.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - zwrotu udziałów były członkom,
 - pokrycia strat bilansowych.
3. Zasady wnoszenia udziałów oraz ich wysokość określa statut Spółdzielni.
4. Wnoszone udziały nie podlegają waloryzacji i ich zwrot następuje w kwocie nominalnej.
5. Dla każdego członka Spółdzielni prowadzona jest ewidencja analityczna według numerów lokali mieszkalnych lub użytkowych.
6. Jest to jeden z funduszy podstawowych i jest angażowany do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 6

1. **Fundusz zasobowy /zapasowy/** jest tworzony z:
 - wpisowego wpłacanego przez członków w wysokości ustalonej w statucie spółdzielni,
 - umorzenia kredytu,
 - nadwyżki przychodów nad kosztami w przypadku zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
 - nadwyżki bilansowej,
 - spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - nieodpłatnego przejęcia środków trwałych,
 - zysku netto – w wysokości ustalonej corocznie przez Walne Zgromadzenie Członków,
 - wzrostu wartości środków trwałych mieszkaniowych,
 - wyniku aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz zasobowy /zapasowy/ może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - pokrycia straty bilansowej,

- finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia a wspólnego użytku, zagospodarowania terenu służące wspólnie członkom spółdzielni i współwłaścicielom,
 - finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb spółdzielni,
 - nieodpłatnego przekazania, likwidacji, sprzedaży środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
 - umorzenia środków trwałych mieszkaniowych,
 - zwrotu umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcania lokatorskiego prawa do
 - lokalu w odrębną własność,
 - finansowania termomodernizacji,
 - przy likwidacji Spółdzielni na pokrycie zobowiązań,
 - celów ogólnospołecznych.
3. Fundusz zasobowy /zapasowy/ Spółdzielni jest niepodzielny.

§ 7

1. **Fundusz zasobów mieszkaniowych** tworzony jest z:
- należnych wpłat członków z tytułu zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów na budownictwo mieszkaniowe,
 - umorzeń kredytu lokatorskiego,
 - nieodpłatnego otrzymania budynków mieszkalnych,
 - umorzeń kredytów bankowych dot. budynków mieszkalnych.
2. Fundusz ulega zmniejszeniu, gdy nastąpi:
- spłata kredytów bankowych dot. zasobów mieszkaniowych,
 - przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność
 - przekształcenie najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.

§ 8

1. **Fundusz z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów** tworzony jest:
- obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów,
 - z dodatniej różnicy między wartością długoterminowych aktywów finansowych i inwestycji w nieruchomości, wycenioną według ceny rynkowej.
2. Fundusz zmniejsza się tytułu:
- trwałej utraty wartości środków trwałych w przypadku przeznaczenia do likwidacji,
 - trwałej utraty wartości inwestycji długoterminowych.

§ 9

1. **Fundusz z aktualizacji wyceny wkładów mieszkaniowych i budowlanych** tworzony był do 30.07.2007 r. z waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do 30.07.2007 r.,
2. Fundusz zmniejsza się z tytułu zmniejszeń z tyt. rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 10

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** tworzy się na podstawie statutu, w związku z art.9. ust.1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
- wpłat wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - wyksięgowania umorzeń po przeniesieniu praw lokatorskich w odrębną własność,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejsza się z tytułu:
- zwrotu wkładu w związku z utratą członkostwa,
 - wszelkich rozliczeń z tyt. należności od członków,

- waloryzacji zmniejszającej wkłady,
- postawienia wkładu do dyspozycji członka po zwolnieniu lokalu,
- przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności.

§ 11

1. **Fundusz wkładów budowlanych** tworzony był z wnoszonych przez członków wkładów na własnościowe prawo do lokalu. Od 31.07.2007 r. nie tworzy się tego funduszu w związku uchynieniem art.1 pkt.2¹
2. Fundusz ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - zwrotu wkładów budowlanych,
 - zaliczenia wkładu na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w własność odrębną.

§ 12

1. **Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych** Spółdzielnia tworzy zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 1994 r. /Dz. U. z 1996 r. Nr 70, poz. 335 z późn. zm./, § 1 rozporządzenia z 14 marca 1994 r. w sprawie sposobu ustalania przeciętnej liczby zatrudnionych w celu naliczania odpisu na zakładowy fundusz Świadczeń socjalnych /Dz. U. Nr 43, poz.168 z późn. zm./ oraz regulaminem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Dla ZFŚS spółdzielnia prowadzi odrębny rachunek.
3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:
 - corocznego odpisu podstawowego w ciężar kosztów działalności,
 - wpływów z opłat pobieranych od osób, korzystających z działalności socjalnej,
 - odsetek od środków rachunku bankowego ZFŚS oraz z oprocentowania pożyczek.
4. Środki funduszu nie wykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny saldem. Środkami funduszu administruje kierownik jednostki.
5. Fundusz ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - zapłaty za rachunki i świadczenia
 - udzielonej pomocy finansowej w formie zapomogi bezzwrotnej,
 - umorzenia pożyczki,
 - zakupu artykułów do paczek świątecznych.

§ 13

1. **Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych** Spółdzielnia tworzy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Fundusz na remonty budynków tworzy się z:
 - odpisów na remonty, o których mowa w ust. 1, w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych, które są określone w corocznych planach gospodarczych. Odpisy na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla każdego budynku, w zależności od zakresu prac remontowych ustalonych zgodnie z ust. 7.
 - kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego oraz kwot z innych tytułów, np. funduszu prewencyjnego,
 - kwot uzyskanych z tytułu obciążenia za kary umowne, między innymi z tytułu:
 - a/ odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,
 - b/ zwłoki w terminie wykonania umowy leżącej po stronie wykonawcy robót remontowych,

- c/ odstąpienia od umowy przez Spółdzielnię, w całości lub w części z przyczyn, za które odpowiada wykonawca robót remontowych
 - d/ zaprzestania wykonania robót przez wykonawców robót remontowych.
- otrzymanego dofinansowania /dotacji/ na remonty,
 - oprocentowania środków zgromadzonych na wyodrębnionych rachunkach bankowych funduszu remontowego,
 - dochodów z działalności gospodarczej zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia /podziału nadwyżki bilansowej/,
 - innych wpływów.
3. Fundusz na remonty może być wydatkowany na:
- finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
 - wykonanie opinii, ekspertyz, dokumentacji projektowych związanych z remontami,
 - opłaty przyłączeniowe, pozwolenia, kontrole związane z remontami,
 - roboty remontowe wykonane przez wyodrębniony dział remontowy w wysokości kosztów rzeczywiście poniesionych,
 - spłatę kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych i modernizacyjnych
 - chwilowe prefinansowanie wydatków kwalifikowanych związanych z realizacją projektów, których refinansowanie będzie realizowane ze środków UE,
 - prowizje bankowe związane z prowadzeniem wyodrębnionych rachunków bankowych funduszu remontowego,
 - wykonanie audytów związanych z remontami,
 - nadzór robót remontowych,
 - opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów związane z prowadzonymi robotami finansowanymi z funduszu remontowego
 - zakup map, publikację ogłoszeń o przetargach na roboty remontowe,
 - wykonanie dokumentacji dotyczącej kompleksowej termomodernizacji budynków i wymiany wind, niezbędnej do złożenia wniosków w ramach konkursów z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 lub innych programów m.in. studia wykonalności,
 - taksy notarialne, opłaty sądowe, kwoty z tytułu wyceny działek stanowiących zabezpieczenie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o dofinansowanie projektów w związku z kompleksowymi robotami termomodernizacyjnymi i wymianą wind,
 - ekwiwalenty za zlikwidowane płytki balkonowe w związku z kompleksową termomodernizacją budynków,
 - usługi doradcze w zakresie uzyskania wypłaty przyznanej dotacji na termomodernizację.
4. Fundusz remontowy nie może być wydatkowany na nakłady nie stanowiące remontów, tj.:
- na bieżące konserwacje w częściach wspólnych i majątku Spółdzielni wykonywane przez firmy zewnętrzne,
 - na konserwację części wspólnych i majątku Spółdzielni wykonywaną przez ZKR.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdego budynku ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja na poszczególne budynki powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych budynków.
6. W ramach nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości.
7. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych. Zarząd przedstawia do dnia 30 listopada projekt planu remontów poszczególnych budynków na rok następny, uwzględniając stan środków finansowych na wyodrębnionych rachunkach bankowych i planowane wpływy biorąc pod uwagę:

- a/ wymóg corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów,
 - b/ zalecenia pokontrolne zewnętrznych organów nadzoru budowlanego wymagające natychmiastowej realizacji,
 - c/ wnioski służb technicznych,
 - d/ plany termomodernizacyjne budynków,
 - e/ remonty dźwigów osobowych finansowane odrębnym odpisem
 - f/ wnioski mieszkańców.
8. Przygotowany projekt planu wykorzystania funduszu remontowego będącego w dyspozycji danego budynku jest udostępniany niezwłocznie mieszkańcom tego budynku poprzez obwieszczenie w gablocie na klatkach schodowych i na stronie internetowej.
 9. Wnioski mieszkańców budynku nie mogą dotyczyć zamierzeń opisanych w ust. 7 pkt a-e. Wnioski mieszkańców dla swojej ważności wymagają zgody większości mieszkańców budynku (50%+1). Decyzja w tej sprawie może być podjęta na zebraniu mieszkańców lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez przedstawiciela mieszkańców lub administrację Spółdzielni.
 10. Termin zgłaszania wniosków określa Zarząd Spółdzielni.
 11. Koszty remontów lokali użytkowych, nie sfinansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi finansowane są bezpośrednio w ciężar eksploatacji tych zasobów.
 12. Koszty remontów mienia Spółdzielni stanowiącego nieruchomość niewyodrębnioną (np.: place zabaw, chodniki, ulice) obciążają budynki udziałem powierzchni.
 13. Ustala się następujący wykaz robót zaliczanych do remontu zasobów Spółdzielni:
 - 1) Remont przyłączy, elementów przyłączy budynku lub ich wymiana na nowe, obejmuje:
 - 1) przyłącza wodociągowe,
 - 2) przyłącza kanalizacyjne, urządzenia do czyszczenia ścieków,
 - 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne,
 - 4) przyłącza do linii elektrycznej i teletechnicznej,
 - 2) Remont fundamentów, łącznie z izolacjami obejmujący:
 - 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - 2) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłne,
 - 3) osuszanie fundamentów,
 - 4) wykonanie drenażu budynku.
 - 3) Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części dotyczący:
 - 1) konstrukcji stropów,
 - 2) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - 3) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - 4) docieplenia stropów i stropodachów,
 - 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - 6) kominów spalinowych i wentylacyjnych,
 - 7) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, balustrad, zadaszeń, balkonów, loggi, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
 - 4) Remont elewacji budynku, obejmujący:
 - 1) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - 2) malowanie elewacji,
 - 3) docieplenie ścian budynku,
 - 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
 - 5) opaski wokół budynków.
 - 5) Remont części wspólnych wewnątrz budynków:

- 1) wymiana drzwi wejściowych do budynku, drzwi piwnicznych, drzwi do wyodrębnionych pomieszczeń znajdujących się w budynku, tj. suszarnie, pomieszczenia po byłych zsykach, pomieszczenia po MPO,
 - 2) wymiana elementów wyposażenia (balustrady, pochwyt, grzejniki itp.),
 - 3) wymiana stolarki okiennej,
 - 4) malowanie mienia wspólnego wewnątrz budynku.
- 6) Przebudowa, która obejmuje wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.
 - 7) Remont lub wymiana dźwigu osobowego oraz montaż, wymiana lub naprawa wyposażenia, urządzeń lub osprzętu dźwigu osobowego, w tym instalacji elektrycznej zasilającej dźwig osobowy.
 - 8) Remont lub wymiana instalacji budynku:
 - 1) wodociągowych i kanalizacyjnych (piony i poziomy),
 - 2) odgromowych, uziemienia i instalacji elektrycznych (do licznika),
 - 3) części wspólnej instalacji gazowej (piony i poziomy),
 - 4) pierwotnie wykonanej instalacji centralnego ogrzewania,
 - 5) zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu,
 - 6) instalacji przyzywowych (domofony), alarmowych i monitoringu,
 - 7) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymnych.
14. Ustala się następujący wykaz robót zaliczanych do remontu elementów urządzenia terenu:
- 1) wymiana lub remont chodników i ciągów komunikacyjnych,
 - 2) remont dróg osiedlowych,
 - 3) wykonanie remontu lub wymiana urządzeń wyposażenia terenu (obiektów małej architektury), a w szczególności: altan śmietnikowych, urządzeń zabawowych, murków, ławek, trzepaków, pojemników na odchody psie, śmietników,
 - 4) wymiana, remont lub uzupełnienie ogrodzenia,
 - 5) wymiana lub remont bram, szlabanów oraz wykonanie, wymiana, remont różnego rodzaju barier zabezpieczających,
 - 6) remont lub wymiana oświetlenia zewnętrznego.

ROZDZIAŁ III

FUNDUSZ REMONTOWY - TERMOMODERNIZACJA

§ 14

1. W zakresie termomodernizacji budynków obowiązuje Program prac termomodernizacyjnych budynków Spółdzielni na lata 2015 – 2020, wymiany wind w budynkach oraz innych prac połączonych z termomodernizacją budynków z uwzględnieniem środków unijnych będący załącznikiem do uchwały Nr 13 podjętej przez Walne Zgromadzenie SM "Zakrzewo" odbyte w 5 częściach w dniach 23,24,25,26,27 czerwca 2014 roku w sprawie modernizacji budynków Spółdzielni na lata 2014 – 2020 oraz sposobu finansowania.
2. Na sfinansowanie prac termomodernizacyjnych i wymianę wind przewiduje się wykorzystanie środków pochodzących z :
 - 1) funduszy strukturalnych Unii Europejskiej,
 - 2) budżetu państwa,
 - 3) premii termomodernizacyjnych,
 - 4) kredytów bankowych,
 - 5) zbycia niektórych części majątku Spółdzielni,
 - 6) wszelkich innych możliwych źródeł.

3. Kredyt bankowy zaciągany będzie na ściśle określony cel i dotyczył będzie tylko danej nieruchomości. Zabezpieczeniem kredytu będzie przede wszystkim fundusz remontowy.
4. Spłata kredytu bankowego zaciągniętego na daną nieruchomość realizowana będzie z:
 - a. środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości,
 - b. zwiększonej stawki funduszu remontowego o kwotę zmniejszenia zaliczki na centralne ogrzewanie (moc zmienna) będącej efektem oszczędności założonych w audycie; powyższe wchodzi w życie od drugiego okresu rozliczeniowego,
 - c. środków ze zbycia części majątku Spółdzielni. Podział środków uzyskanych ze sprzedaży majątku nastąpi udziałem danej nieruchomości w powierzchni nieruchomości Spółdzielni.
5. Dla obiektów poddanych termomodernizacji wprowadza się w opłacie za czynsz pozycję – zaliczka na poczet odsetek od kredytu bankowego.
6. Wysokość spłaty nie może być niższa niż spłata prowizji + odsetki przypadająca na dany lokal.
7. W latach 2014 – 2020 Spółdzielnia wyposaży wszystkie lokale mieszkalne w podzielniki kosztów, z przyjęciem zasady, że w pierwszej kolejności zostaną one zamontowane w nieruchomościach poddanych termomodernizacji, w roku termomodernizacji na danej nieruchomości.
8. Koszty montażu podzielników sfinansowane będą z udziałem funduszu remontowego.
9. Rozliczanie zużytej energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dokonywane będzie sezonami grzewczymi, tj. od sierpnia do lipca roku następnego.
10. Wysokość obciążenia lokalu kosztami, o których mowa w pkt 9 wynika z iloczynu kosztu jednostkowego (wysokość bieżącego obciążenia z tytułu zaciągniętego kredytu przez powierzchnię budynku) powierzchni lokalu. Spłata raty kredytu będzie wyodrębniona w ramach skalkulowanej stawki funduszu remontowego.
11. Nieruchomość posiadająca zadłużenie z tytułu wykonanej inwestycji nie może wyodrębnić się ze Spółdzielni bez całkowitej spłaty zobowiązań lub ich przejęcia.

ROZDZIAŁ IV

FINANSOWANIE RZECZOWEGO MAJĄTKU TRWAŁEGO

§ 15

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni tworzą:
 - wartości niematerialne i prawne,
 - grunty własne,
 - prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - środki trwałe.
2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych określana jest na zasadach przewidzianych w ustawie o rachunkowości.
3. Odpisy amortyzacyjne /umorzeniowe/ dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych /umorzeniowych/ środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualna tabela amortyzacyjna.
5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych podlegają amortyzacji, która obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.
6. Odpisów amortyzacyjnych nie dokonuje się od spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Zasoby te podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.
7. Rzeczowy majątek trwały może być finansowany z następujących źródeł:
 - a/ środki własne:
 - amortyzacja środków trwałych,

- fundusz zasobowy,
- pożytki z własnej działalności gospodarczej.

b/ kredyty bankowe,

c/ leasing,

d/ dotacje i pożyczki z funduszy UE i krajowych.

Decyzję w sprawie sposobu sfinansowania poszczególnych wydatków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

8. Wielkość wydatków na poszczególne tytuły określa się w planie zakupu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na dany rok kalendarzowy.

Plan zakupu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zatwierdza Rada Nadzorcza. Plan może być korygowany w trakcie roku kalendarzowego, w zależności od potrzeb i możliwości finansowych Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V

EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokalu uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynków w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przypadających na budynek.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są również zobowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przypadających na budynek, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przypadających na budynek, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
4. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. W przypadku lokali użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali zwiększa koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

6. Najemcy lokali mieszkalnych obowiązani są do regulowania opłat za używanie mieszkania w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów przypadających na zajmowane przez nich lokale.
7. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów przypadających na zajmowane przez nich lokale.

§ 17

1. Kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych Spółdzielni są:
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej z podziałem na:
 - a) koszty opłaty stałej dotyczące centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - b) koszty opłaty zmiennej dotyczące centralnego ogrzewania,
 - c) koszty opłaty zmiennej dotyczące podgrzania wody,
 - 2) koszty dostawy zimnej wody i koszty odbioru ścieków,
 - 3) koszty wywozu nieczystości stałych, wielkogabarytowych i innych,
 - 4) koszty dostawy gazu,
 - 5) koszty energii elektrycznej, dostarczanej do punktu świetlnego w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali,
 - 6) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu z pomieszczeniem przynależnym oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości,
 - 7) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 - 8) koszty telewizji kablowej,
 - 9) koszty spłaty kredytów mieszkaniowych, 10) fundusz na wymianę wodomierzy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do nieruchomości wspólnych obejmują:
 - 1) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
 - 2) podatek od nieruchomości oraz od gruntu części wspólnych budynku np. korytarzy, strychów itp.,
 - 3) koszty dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
 - 4) koszty utrzymania terenów, zieleni, czystości i porządku części wspólnych,
 - 5) koszty utrzymania zimowego,
 - 6) koszty konserwacji bieżącej zasobów,
 - 7) koszty pogotowia technicznego,
 - 8) koszty konserwacji instalacji c.o. i c.w.,
 - 9) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 10) koszty związane z zarządzaniem nieruchomością, w części na nią przypadającą,
 - 11) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - 12) koszty funduszu remontowego, który obejmuje:
 - fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - fundusz remontowy dźwigów osobowych,
 - fundusz na termomodernizację.
 - 13) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych Spółdzielni,
 - 14) koszty odprowadzenia wód opadowych,
 - 15) koszty sprzątnięcia klatek schodowych i terenów zewnętrznych stanowiących część wspólną nieruchomości,
 - 16) przeglądy przewodów wentylacyjnych, gazowych, elektrycznych, odgromowych,
 - 17) przeglądy techniczne,
 - 18) koszty konserwacji altan śmietnikowych, niezależnie od miejsca posadowienia,
 - 19) Koszty konserwacji oświetlenia zewnętrznego (lampy wolnostojące).

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przypadające na budynek, obejmują w szczególności:
 - 1) oświetlenie terenu i zasilania urządzeń technicznych,
 - 2) koszty sprzątnięcia terenów zewnętrznych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) utrzymanie terenów, zieleni i czystości na terenach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) ubezpieczenie majątkowe mienia Spółdzielni,
 - 5) ochronę budynków,
 - 6) utrzymanie techniczne i konserwację nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 7) podatek od nieruchomości oraz od gruntu w części dotyczącej mienia Spółdzielni,
 - 8) koszty konserwacji nawierzchni dróg, chodników i placów zabaw,
 - 9) koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami,
 - 10) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 18

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona w zakresie wynikającym z rocznych planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Odpłatność za korzystanie z usług, urządzeń i sprzętu ustala Zarząd SM "Zakrzewo".
4. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej finansowane są:
 - opłatami wnoszonymi przez właścicieli, którzy nie są członkami Spółdzielni, na podstawie zawieranych przez nich umów i innymi przychodami z własnej działalności Spółdzielni,
 - pożytkami i innymi przychodami w szczególności świadczeniami z tytułu umów cywilno-prawnych, których wolą strony jest zasilenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - opłatami wnoszonymi przez członków Spółdzielni.

§ 19

1. Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do lokali użytkowych obejmują:
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków,
 - 4) koszty dostawy gazu,
 - 5) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 6) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu z pomieszczeniem przynależnym oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości,
 - 7) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów do czasu wygaśnięcia obowiązku jej uiszczenia,
 - 8) koszty odprowadzania wód opadowych,
 - 9) amortyzację lokali użytkowych,

- 10)koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - 11)koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 12)koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych,
 - 13)remonty lokali użytkowych,
 - 14) koszty wymiany wodomierzy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do garaży obejmują:
 - 1) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 2) koszty odprowadzania deszczówki,
 - 3) koszty energii elektrycznej,
 - 4) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości,
 - 5) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów do czasu wygaśnięcia obowiązku jej uiszczania,
 - 6) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - 7) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 8) koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych.
 3. Koszty eksploatacji i utrzymania gruntów oddanych w dzierżawę obejmują:
 - 1) koszty oświetlenia terenu,
 - 2) podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie,
 - 3) koszty utrzymania zieleni i czystości,
 - 4) koszty konserwacji nawierzchni dróg i chodników,
 - 5) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem gruntów,
 - 6) koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych,
 - 7) koszty zarządzania mieniem Spółdzielni
 - 8) koszty odprowadzania wód opadowych.

§ 20

1. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdego budynku ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania budynku.
2. Koszty związane z eksploatacją lokali mieszkalnych, eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni przypadającego na budynek, zaliczanego do gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są bezpośrednio na budynek. Koszty pośrednie rozliczane są kluczem, którym jest liczba lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, a przypadających na ilość lokali w danym budynku, z wyłączeniem: sprzątnięcia klatek schodowych i terenów zewnętrznych, oświetlenia klatek schodowych, zasilenia dźwigów osobowych oraz oświetlenia osiedla, funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, funduszu remontowego na termomodernizację, odsetek od kredytu termomodernizacyjnego, funduszu na remonty dźwigów osobowych, konserwacji dźwigów osobowych, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, podatku od gruntu i wieczystego użytkowania, konserwacji instalacji c.o. i c.w.”

Koszty te rozliczane są w następujący sposób:

- sprzątnięcie klatek schodowych oraz sprzątnięcie terenów zewnętrznych – według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych,
- oświetlenie klatek schodowych, zasilanie dźwigów osobowych oraz oświetlenia osiedla – według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych

- w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych - dotyczy budynków wyposażonych w dźwigi,
- oświetlenie klatek schodowych oraz oświetlenia osiedla – według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych – dotyczy budynków nie wyposażonych w dźwigi,
 - fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych,
 - fundusz na termomodernizację - według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych,
 - odsetek od kredytu termomodernizacyjnego - według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych,
 - funduszu na remonty dźwigów osobowych - według liczby osób zamieszkałych w lokalach,
 - konserwacji dźwigów osobowych -- według liczby osób zamieszkałych w lokalach,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych,
 - podatek od gruntu i wieczyste użytkowanie – według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych,
 - konserwacja instalacji c.o. i c.w. – według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danego budynku, zarządzanego przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danego budynku w roku następnym.
 4. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - a. energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - b. zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - c. energii elektrycznej,
 - d. gazu.
 5. Wynik zużycia energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.
 6. Ostateczne rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dokonywane jest łącznie z rozliczeniem kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.
 7. Podział kosztów obsługi administracyjnej zasobów Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności odbywa się proporcjonalnie do udziału poszczególnych rodzajów przychodów tych działalności w przychodach ogółem, wynikających z tych działalności.
 8. Ustalony w sposób określony w ust 7 proporcje podziału kosztów obsługi administracji za dany rok kalendarzowy, stanowią podstawę do ustalenia wstępnego podziału kosztów obsługi administracyjnej w roku następnym. Po zakończeniu roku kalendarzowego przeprowadza się rozliczenie końcowe odpowiadające rzeczywistej proporcji w danym roku kalendarzowym.

9. Zasada podziału kosztów, określona w ust. 7 może być stosowana również w stosunku do innych kosztów, o ile nie jest możliwe określenie miejsca ich powstawania.

ENERGIA CIEPLNA

§ 21

Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania oraz podgrzania wody do mieszkań w zasobach Spółdzielni i Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków wyposażonych w podzielniki centralnego ogrzewania i dokonywania rozliczeń za jego zużycie z użytkownikami lokali.

WODA ZIMNA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 22

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach i stacjach wymiennikowych.
3. Przyjmuje się, zgodnie z Ustawą Prawo wodne, że ilość zużytej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.
5. Zużycie wody w okresie rozliczeniowym w lokalu stanowi suma wskazań wodomierzy wody zimnej i wodomierzy wody ciepłej, przez które zliczana jest zużyta woda w lokalu.
6. W lokalach wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym odczyty liczników wody zimnej i ciepłej dokonuje się według stanu na ostatni dzień miesiąca.
7. Odczytu wodomierzy:
 - a) tradycyjnych dokonuje się z dokładnością do 1m^3 ,
 - b) z nakładką radiową dokonuje się z dokładnością do $0,01\text{ m}^3$.
8. Odbiorca wody potwierdza stan wskazań wodomierzy tradycyjnych na karcie kontrolnej odczytu osobie odczytującej.
9. Wodomierze z odczytem radiowym nie wymagają potwierdzenia stanu wskazań na karcie kontrolnej odczytu. Odbiorca wody ma prawo zapoznać się z wynikami odczytu w siedzibie Spółdzielni.
10. W budynkach, w których stosowany jest system rozliczeń mieszany za dostawę wody i odprowadzenie ścieków dokonuje się zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali:
 - a) nieopomiarowanych – proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w tych lokalach przy zastosowaniu przeciętnych norm określonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 nr 8, poz. 70). W takich sytuacjach przyjmuje się zużycie wody zimnej 50% i ciepłej 50%.
Iloczyn zastosowania przeciętnej normy zużycia wody i ceny za 1 m^3 stanowi koszt podstawowy.

- b) opomiarowanych – według wielkości określonych wstępnie, tj. zużycia w okresie poprzednim. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem wody według wskazań wodomierza a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali opomiarowanych. Iloczyn zużycia wody według wskazań wodomierza i ceny 1 m³ stanowi koszt podstawowy.
11. W budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości określonych wstępnie, tj. zużycia w okresie poprzednim. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem wody według wskazań wodomierza a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali opomiarowanych. Iloczyn zużycia wody według wskazań wodomierza i ceny 1 m³ stanowi koszt podstawowy.
12. Rozliczenie kosztów zużycia wody wraz z kosztami odprowadzania ścieków wg odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach, następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po dokonaniu odbioru i zaplombowaniu przez Spółdzielnię zainstalowanych urządzeń.
13. W lokalach, w których z różnych względów nie dokonano odczytu wodomierzy, do rozliczenia przyjmuje się wielkość zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
14. Opłaty/koszty za zużytą wodę wraz z odprowadzaniem ścieków, w lokalach nie wyposażonych w indywidualne wodomierze, ustala się na 1 osobę zamieszkałą w tych lokalach wg ustalonych ryczałtów.
15. W przypadku, gdy w budynku występuje różnica między sumą wskazań wodomierzy głównych budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, to kwota różnicy podlega rozliczeniu proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych w budynku.
16. Przed dokonaniem rozliczenia różnicy, o której mowa w ust. 14 jest ona zawieszana na wyodrębnionym koncie rozrachunkowym w celu przeprowadzenia ewentualnych korekt z tytułu wadliwości funkcjonowania wodomierzy lub nieprawidłowości w odczytach.
17. Dla budynków, w których znajdują się lokale bez wodomierzy, rozliczenie kosztów, wynikających z różnicy wskazań wodomierza głównego do sumy wskazań wodomierzy indywidualnych oraz ryczałtów, odbywa się na zasadach jak dla budynków w 100 % opomiarowanych (ryczałtów- metr przypadające na ryczałt).
18. Lokale, w których lokator odmówi zainstalowania wodomierzy indywidualnych lub z winy lokatora brak jest legalizacji wodomierzy w okresie określonym przepisami (5 lat), wówczas lokator za zużycie wody obciążany jest zgodnie z przeciętną normą zużycia wody na osobę zgodnie z normą zużycia wody określoną w Rozporządzeniu Ministra infrastruktury z dn. 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
19. W przypadkach zerwania bądź uszkodzenia plomb legalizacyjnych lub monterskich wodomierza, uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika (potwierzonego przez zakład dokonujący legalizacji), poboru wody z pominięciem wodomierza, innego oddziaływania na wodomierz wpływającego na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości bądź funkcji metrologicznych, w tym też poprzez oddziaływanie na wodomierz obcym polem magnetycznym potwierdzone specjalistycznymi urządzeniami – wskaźnikami sygnalizacji ingerencji obcego pola magnetycznego na wodomierz, rozliczenie za zużycie wody zimnej i podgrzanej będzie liczone jak dla lokali niewyposażonych w wodomierze, z zastosowaniem korekty w opłatach od dnia ostatniej kontroli wodomierzy przeprowadzonej przez Spółdzielnię.

20. Nieprawidłowości w użytkowaniu wodomierzy opisane w ust. 18 niniejszego paragrafu potwierdzone zostaną w formie protokołu kontroli instalacji wodociągowej w lokalu, sporządzonego przez służby administracyjno – techniczne Spółdzielni, przy udziale użytkownika lokalu, z wyjątkiem przypadku badania licznika przez zakład dokonujący wymiany/legalizacji.
21. Sposób rozliczenia za zużycie wody, o którym mowa w ust. 18 niniejszego paragrafu ma zastosowanie w przypadku nieprawidłowości w użytkowaniu chociażby jednego wodomierza w danym lokalu.
22. Użytkownik ponosi pełne koszty wymiany wodomierzy i napraw, wynikające z winy ich nieprawidłowego użytkownika.
23. W przypadku stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, użytkownik poza rozliczeniem zużycia wody i ścieków zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 14 zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną.
24. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) dbać o stan plomb na wodomierzach,
 - b) umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy,
 - c) niezwłocznie zgłaszać administracji Spółdzielni fakt zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazań zużycia wody),
 - d) umożliwić szybkie i terminowe dokonanie odczytów okresowych i kontrolnych.
25. Wszelkie zmiany usytuowania wodomierza użytkownik jest zobowiązany uzgodnić z administracją Spółdzielni.
26. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz, który w wyniku zanieczyszczenia mechanicznego nie zlicza ilości zużywanej wody (stoi) lub braku komunikacji nakładki radiowej niemożliwe jest dokonanie odczytu wskazań wodomierza/y koszt zużytej wody, która nie została zliczona w danym okresie przez uszkodzony wodomierz/nakładkę, ustala się szacunkowo w wysokości średniej wskazań odczytów tego wodomierza z poprzedniego okresu.

WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 23

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z ponoszeniem opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz gminy.
2. Pozostałe koszty gospodarki odpadami obejmują koszty ponoszone na zakup lub dzierżawę pojemników do składowania nieczystości, utrzymanie ich w odpowiednim stanie technicznym, okazjonalne koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych (poza harmonogramem) i realizację innych prac stosowanie do rozdziału obowiązków wynikających z Ustawy.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku według aktualnych oświadczeń dotyczących liczby mieszkańców zamieszkujących budynki bez możliwości korygowania liczby osób wstecz.
4. Pozostałe koszty gospodarki odpadami są rozliczane w okresach rocznych proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.
5. Koszty określone w punkcie 1-4 mają odniesienie do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oprócz garaży. Koszty wywozu nieczystości stałych z terenu garaży ustalane są na podstawie umowy na wywóz nieczystości i kosztów dzierżawy lub zakupu pojemników do gromadzenia odpadów.

DOSTAWA GAZU

§ 24

1. Koszty dostawy gazu obejmują należność za zużyty gaz, opłatę abonamentową, opłaty przesyłowe: stałą i zmienną, i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez dostawcę gazu.
2. Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
3. Koszty zużytego gazu, dotyczące budynków z centralnym gazomierzem nie objętych systemem opomiarowania indywidualnego w lokalach mieszkalnych, rozliczane są w okresach rocznych proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
4. Koszty zużytego gazu od lokali stanowiących mienie Spółdzielni /lokali użytkowych/ ewidencjonowane są na poszczególnych budynkach na podstawie zużycia wskazań gazomierza.

ENERGIA ELEKTRYCZNA DOSTARCZANA DO PUNKTÓW ŚWIETLNYCH W LOKALACH PRZYNALEŻNYCH

§ 25

Koszty zużycia energii elektrycznej dostarczanej do indywidualnych punktów świetlnych ustala Zarząd w formie ryczałtu

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 26

1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdego budynku w rozbiciu na:
 - 1) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 2) podatek od lokali użytkowych,
 - 3) podatek od garaży.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Podatek od nieruchomości od lokali stanowiących mienie Spółdzielni, zajmowanych na zasadach własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu, będących w najmie, użytkowanych bezumownie – ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych i określany dla każdego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
4. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost opłat podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
5. Podatek od nieruchomości od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży stanowiących odrębną własność oraz od pomieszczeń do nich przynależnych - uiszczany jest indywidualnie przez właścicieli do Gminy, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalanymi przez Radę Miasta Elbląga.
6. Podatek od nieruchomości naliczany od lokali użytkowych, garaży jest ewidencjonowany odrębnie dla poszczególnych miejsc powstawania kosztów i rozliczany indywidualnie dla każdego lokalu.

PODATEK OD GRUNTU I WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 27

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu podatku od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne budynki.
2. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych opłatami za podatek od gruntu i wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się według ilości lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, a w przypadku pozostałych lokali - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której ten lokal jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
4. Koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów przypadające na lokale użytkowe, garaże, przechowalnie i dzierżawy terenów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych miejsc powstawania kosztów.

ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH

§ 28

1. Koszty związane z odprowadzeniem ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonej do urządzeń kanalizacyjnych tzw. deszczówki obejmują opłaty jakie Spółdzielnia zobowiązana jest przekazywać na rzecz Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji jako właściciela urządzeń kanalizacyjnych.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne budynki.
3. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.

KONSERWACJA INSTALACJI DOMOFONOWYCH

§ 29

1. Świadczenie usług konserwacyjnych i wykonywanie napraw instalacji Spółdzielnia zleca podmiotowi zewnętrznemu na koszt użytkowników tych lokali.
2. Konserwacja domofonów założonych w systemie:
 - a) analogowym - obejmuje utrzymanie w ciągłej sprawności eksploatacyjnej instalacji domofonowej poprzez usuwanie bieżących usterek, naprawy i przeglądy zgłaszane przez administrację Spółdzielni, polegające na smarowaniu mechanizmów zamków, elektrozaczepów, wymiana wkładek patentowych, mocowanie puszek, upinanie kabli, malowanie kaset, uaktualnianie opisów lokali, a także drobne naprawy modernizacyjne,
 - b) cyfrowym – obejmować będzie usuwanie wszystkich usterek domofonów, łącznie z likwidacją skutków kradzieży i dewastacji oraz naprawą i wymianą elektrozaczepów i samozamykaczy.
3. Koszty konserwacji instalacji domofonowej obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem instalacji domofonowej, uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego. Koszty konserwacji instalacji domofonowej w danej klatce, stanowią iloczyn wynegocjowanej z usługodawcą zryczałtowanej stawki kosztów za jeden domofon (jeden domofon z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci dodatkowej kasety) i ilości domofonów zainstalowanych w danej klatce.

4. Rozliczenia kosztów zainstalowania i utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru i formy własności lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.
5. Opłaty za założenie instalacji domofonowej w systemie cyfrowym – użytkownicy lokali dokonywać będą w ramach miesięcznych opłat przez okres 12 miesięcy /okres gwarancji/ lub jednorazowo w wysokościach wynikających z zawartej przez Spółdzielnię umowy z wykonawcą. Opłata za usługi konserwacyjne pobierana będzie po okresie gwarancji.

TELEWIZJA KABLOWA

§ 30

1. Koszty dostawy programów radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Osoby posiadające zawarte z „operatorem telewizji kablowej” umowy o dostarczenie sygnału w ramach pakietu komercyjnego rozliczają koszty dostawy programów bezpośrednio z „operatorem telewizji kablowej”. Warunkiem rozliczenia w sposób, o którym mowa wyżej, jest złożenie w Spółdzielni pisemnego oświadczenia o zaniechaniu korzystania z sygnałów w pakietach podstawowym lub obowiązkowym i o zawarciu umowy o korzystaniu z pakietu komercyjnego. Oświadczenie takie musi być potwierdzone przez „operatora telewizji kablowej”. Osobom, które złożyły oświadczenia potwierdzone następnie przez „operatora telewizji kablowej” o nie podłączaniu się do sieci kablowej TV, nie nalicza się kosztów dostawy programów RTV. Koszty ponownego podłączenia do instalacji w razie chęci skorzystania z sygnału ponoszą zainteresowani użytkownicy.
3. Koszty telewizji kablowej dotyczą lokali, których użytkownicy wyrazili wolę korzystania z sygnału radiowo – telewizyjnego, dostarczanego przez operatora w pakiecie tylko dla SM „Zakrzewo” .
4. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, użytkownicy lokali dokonywać będą do wysokości wynegocjowanych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię odniesionych do ich lokali mieszkalnych w zależności od pakietu.
5. Dwumiesięczne zaległości w opłatach za używanie lokali stanowią podstawę do pozbawienia sygnału radiowo – telewizyjnego do czasu uregulowania zadłużenia.

SPLATA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

§ 31

1. Spłata kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami budżetowymi dotyczy lokali mieszkalnych, na które zaciągane były kredyty mieszkaniowe na realizację inwestycji mieszkaniowych, w wysokościach wynikających z umów kredytowych i obowiązujących w tej mierze aktów prawnych.
2. W przypadku spełnienia warunków umożliwiających uzyskanie przejściowego wykupu odsetek, bądź innych form pomocy Państwa ze środków budżetowych, członkowie uczestniczą w spłacie tych kredytów w wysokościach wynikających z zasad określonych w ustawie o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.
3. Obciążenie lokali spłatą kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami ustalane jest w przeliczeniu na 1 m² p.u. w ramach danego zadania inwestycyjnego.

WYMIANA WODOMIERZY

§ 32

1. Legalizacja indywidualnych wodomierzy realizowana jest w oparciu o przyjęty „System zorganizowanej legalizacji wodomierzy w zasobach SM „Zakrzewo”, w którym Spółdzielnia dokonuje wymiany wodomierzy na nowe / legalizowane w terminie upływu ważnej legalizacji pierwotnej/.
2. Koszty legalizacji wodomierzy rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zainstalowanych wodomierzy w lokalu mieszkalnym.
3. Koszty wymiany nakładek na wodomierzach i urządzeń do retransmisji danych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zainstalowanych nakładek na wodomierzach w lokalu mieszkalnym.

EKSPLOATACJA

§ 33

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mienia przypadającego na budynek ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni przypadającego na budynki członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną.

DŹWIGI OSOBOWE

§ 34

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni mające na celu utrzymanie sprawności technicznej dźwigu oraz koszty badań technicznych przeprowadzane przez Urząd Dozoru Technicznego. Koszty remontów rozliczane są w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
3. Koszty rozlicza się zbiorczo, proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
4. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi.

KONSERWACJA ZASOBÓW

§ 35

1. Koszty konserwacji nieruchomości wspólnej obejmują:
 - a) koszty konserwacji bieżącej zasobów,
 - b) koszty materiałów zużytych do konserwacji,
 - c) koszty porządkowania części wspólnych, piwnic,
 - d) koszty pogotowia technicznego,
 - e) koszty konserwacji wykonanej przez pracowników Spółdzielni,

- f) koszty utrzymania terenów w obrębie nieruchomości wspólnej /np.: wywóz trawy, gałęzi, koszenie trawników, przycinka drzew, krzewów, żywopłotów, nawiezenie ziemi itp./,
 - g) koszty utrzymania zimowego,
 - h) koszty nasadzenia i renowacji zieleni,
 - i) koszty przeglądów wentylacyjnych, gazowych, elektrycznych, odgromowych,
 - j) koszty przeglądów technicznych,
 - k) koszty czyszczenia pionów kanalizacyjnych,
 - l) inne nie wymienione w pkt. a-k.
2. Koszty konserwacji mienia obejmują:
- a) koszty konserwacji mienia,
 - b) koszty materiałów zużytych do konserwacji,
 - c) koszty konserwacji wykonanej przez pracowników Spółdzielni,
 - d) koszty utrzymania terenów mienia /np.: likwidacja karp, wywóz trawy, gałęzi, śniegu, cięcie gałęzi krzewów, żywopłotów, drzew, pielęgnacja zagospodarowanych terenów, koszenie trawników, zasianie trawy, nawiezenie ziemi itp./,
 - e) koszty utrzymania zimowego,
 - f) koszty nasadzenia i renowacji zieleni,
 - g) inne nie wymienione w pkt. a-f.
3. Koszty konserwacji zasobów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
4. Do rozliczenia kosztów określonych w ust. 1 przyjmuje się ilość lokali mieszkalnych w budynkach.
5. Koszty konserwacji mienia rozlicza się udziałem powierzchni użytkowej budynku, a następnie ilością lokali w budynkach.
6. Do zakresu konserwacji kwalifikują się wszystkie roboty nie zakwalifikowane do remontu obiektu budowlanego, mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku a w szczególności:
- 1) okresowe i bieżące przeglądy budynków, budowli, ich wentylacji i wyposażenia,
 - 2) czyszczenie, smarowanie i regulacja elementów budynku, budowli i ich wyposażenia, których eksploatacja wymaga takich zabiegów,
 - 3) wymiana lub uzupełnienie elementów budynku, które podczas eksploatacji podlegają okresowej wymianie, a szczególności wymiana lub uzupełnienie różnego rodzaju zabezpieczeń – kłódek, plomb, uszczelnień, smarów i oleju, dorabianie kluczy,
 - 4) wymiana żarówek i bezpieczników,
 - 5) wymiana szyb w oknach i bramach, wymiana lub naprawa blach i kształtowników w bramach oraz wymiana lub naprawa samozamykaczy, klamek, zawiasów i zamków,
 - 6) wykonywanie drobnych poprawek malarskich,
 - 7) naprawa okien i drzwi.
7. W przypadku wątpliwości odnośnie prawidłowej kwalifikacji rodzajów robót budowlanych będą stosowane odpowiednie przepisy Prawa budowlanego.

FUNDUSZ REMONTOWY

§ 36

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów Spółdzielni. W ramach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni i akceptowanych Radę Nadzorczą stawek na fundusz remontowy wyodrębniona się:
 - 1) fundusz remontowy zasobów Spółdzielni,
 - 2) fundusz remontowy dźwigów,
 - 3) fundusz na wymianę wodomierzy,
 - 4) fundusz na termomodernizację.
2. Obciążanie poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy ustalane jest w przypadku:
 - 1) funduszu remontowego nieruchomości - w zł/m²,
 - 2) fundusz remontowy dźwigów – zł/osobę,
 - 3) fundusz na wymianę wodomierzy - w zł/ilość zamontowanych w lokalu wodomierzy,
 - 4) fundusz na termomodernizację – w zł/m².
3. Koszty remontów dźwigów poza odpisami, o których mowa w ust. 1, mogą być również przejściowo finansowane w formie: pożyczki wewnętrznej funduszu remontowego danego budynku, kredytu bankowego oraz innych źródeł z zachowaniem zasad wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku wyodrębnienia i zbycia lokalu jego nabywca (aktualny właściciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w spłacie kredytu/pożyczki, o której mowa w ust. 3.
5. Użytkownik lokalu, który złoży wniosek o wyodrębnienie i sprzedaż lokalu, zobowiązany jest do uczestniczenia w aktualnie realizowanym programie remontów poprzez wnoszenie opłat na dotychczasowych zasadach.
6. Właściciel lokalu wyodrębnionego zachowujący członkostwo w Spółdzielni, odpis na fundusz remontowy ponosił będzie w ratach miesięcznych, a wysokość odpłatności będzie ujęta w miesięcznym wymiarze opłat pod pozycją „fundusz remontowy”.
7. Właściciele lokali rezygnujący z członkostwa w Spółdzielni oraz spadkobiercy członków Spółdzielni, którym przysługiwała ekspektatywa ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, którzy nie nabyli członkostwa w Spółdzielni uczestniczą w kosztach finansowania programów remontowych, z wyłączeniem prawa do korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni, które przysługują tylko członkom Spółdzielni.
8. W przypadku remontów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania lub dotyczących kilku nieruchomości (np. remont drogi osiedlowej) i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych na rzecz każdej nieruchomości, koszty dzielone są na poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
9. W przypadku wątpliwości odnośnie prawidłowej kwalifikacji rodzajów robót budowlanych będą stosowane odpowiednie przepisy Prawa budowlanego.

ROZDZIAŁ VI

EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ODNOSZONE DO LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I GRUNTÓW ODDANYCH W DZIERŻAWĘ, MIENIA SPÓŁDZIELNI – DZIAŁEK NIEZABUDOWANYCH

§ 37

1. Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do lokali użytkowych, o których mowa w § 19 ust. 1 są ewidencjonowane dla poszczególnych nieruchomości użytkowych.
2. Lokale użytkowe, na które ustanowione jest własnościowe prawo do lokalu, są obciążane taką częścią kosztów, jaki wynika z udziału powierzchni użytkowej tych lokali w powierzchni lokali użytkowych ogółem.

§ 38

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do garaży, o których mowa w § 19 ust. 2 ewidencjonowane są dla poszczególnych nieruchomości, na których położone są kompleksy garażowe.

§ 39

1. Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do gruntów oddanych w dzierżawę, o których mowa w § 19 ust. 3 są ewidencjonowane łącznie w skali Spółdzielni dla wszystkich gruntów oddanych w dzierżawę.

ROZDZIAŁ VII

ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 40

Opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych przeznaczone są na pokrycie:

1. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
2. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.

§ 41

1. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów dokonywane są w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości kosztów, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz wymiaru zaliczkowych, comiesięcznych opłat za używanie lokali.
2. Opłaty mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
3. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych winny być uiszczane co miesiąc, z góry do dnia 26 każdego miesiąca.
4. Na użytkownika lokalu ciąży obowiązek niezwłocznego pisemnego informowania administracji Spółdzielni o zmianach w ilości osób zamieszkałych w danym mieszkaniu, lecz nie później niż w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Liczba osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym stanowi podstawę do naliczania opłat uzależnionych od ilości zamieszkałych osób.
5. Jeżeli w użytkowanym lokalu zamieszkuje większa ilość osób od liczby osób zgłoszonych do naliczania opłat, opłaty naliczane będą w oparciu o stan faktyczny ustalony przez administrację Spółdzielni.
6. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana lub nie przebywa żadna osoba przyjmuje się do rozliczeń obciążenie za stan zerowy. W przypadku lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku liczbę osób pracujących w danym lokalu.
7. Czasowa nieobecność użytkownika lokalu trwająca do dwóch miesięcy nie stanowi podstawy do zmiany wysokości opłat uzależnionych od ilości zamieszkałych osób.
8. Wnioski o zmianę sposobu naliczania opłat oraz oświadczenia aktualizujące liczbę mieszkańców mogą powodować zmianę obciążeń w okresach przyszłych; nie będą

uwzględniane wnioski o zwolnienie z opłat za okres poprzedzający aktualizację stanu mieszkańców, chyba że Zarząd postanowi inaczej.

9. Członek, który posiada tytuł prawny do lokalu w danym budynku ma prawo uzyskać od Administracji Spółdzielni informację o ilości osób zgłoszonych do zamieszkania w każdym z lokali w tym budynku.
10. Wpłaty zaliczane są w pierwszej kolejności na odsetki od zaległości.
11. Opłaty za najem lokali użytkowych, miejsc postojowych, garaży, dzierżawę terenu oraz ścian na budynkach, winny być wnoszone na warunkach i w terminie określonym w umowie.
12. Od wpłat uiszczonych z opóźnieniem przekraczającym 27 dzień danego miesiąca, Spółdzielnia nalicza odsetki za okres opóźnienia w wysokości ustawowej.
13. Opłaty z podziałem na składniki ustalane są w oparciu o koszty ponoszone przez Spółdzielnię.
14. Opłaty miesięczne za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia jednostkowych stawek opłat przez właściwą jednostkę rozliczeniową.
15. Obciążanie opłatami z tytułu używania lokali może być pomniejszone o przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.
16. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia. O zmianie wysokości opłat niezależnych Spółdzielnia winna powiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
17. Decyzje o zmianie opłat oraz terminie ich wprowadzenia podejmuje Zarząd Spółdzielni po akceptacji Rady Nadzorczej.

§ 42

Stawki miesięcznych opłat za lokale mieszkalne mogą być ustalane w sposób zróżnicowany dla poszczególnych budynków mieszkalnych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 43

Opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży ustalane są w oparciu o ceny urzędowe, taryfy opłat zatwierdzone decyzjami organów rządowych i samorządowych oraz pozycje kalkulowane wynikające z ponoszonych kosztów.

§ 44

1. Jednostką organizacyjną rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów jest budynek, a w przypadku dostawy ciepła, wody i odprowadzenia ścieków – budynek.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów opłat są: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub jedna osoba zamieszkała w lokalu lub lokal o ile opłata nie wynika z ustalonego przez Radę Nadzorczą ryczałtu, albo wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Jeżeli fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba lokali, to uwzględnia się lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

§ 45

Opłatami obliczanymi na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, jeżeli w lokalach zainstalowane są urządzenia pomiarowe, są opłaty za:

- 1) zimną wodę,
- 2) podgrzanie wody – opłata zmienna.

§ 46

Opłatami obliczanymi w przeliczeniu na „1 osobę” – jedną osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym są opłaty za:

- 1) zimną wodę dla lokali nie posiadających wodomierzy,
- 2) podgrzanie wody dla lokali nie posiadających wodomierzy,
- 3) gaz w budynkach wyposażonych w centralny gazomierz,
- 4) wywóz nieczystości stałych,
- 5) konserwację dźwigów osobowych,
- 6) remonty dźwigów osobowych.

§ 47

Opłatami obliczanymi w przeliczeniu na „1 m² p.u.” (jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej) są:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) kredyt i odsetki (spłata kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe),
- 3) odpłatność na fundusz remontowy,
- 4) centralne ogrzewanie – opłata zmienna,
- 5) kredyt i odsetki dotyczące termomodernizacji,
- 6) podatek od gruntu i wieczyste użytkowanie,
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,
- 8) konserwacja instalacji c.o. i c.w.,
- 9) oświetlenie klatek schodowych, zasilanie dźwigów osobowych oraz oświetlenie osiedla,
- 10) sprzątanie klatek schodowych oraz sprzątanie terenów zewnętrznych,
- 11) opłata stała za ciepło.

§ 48

Opłatami obliczanymi w przeliczeniu na „1 lokal” (jeden lokal mieszkalny) są:

- 1) koszty eksploatacji obejmujące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni,
- 2) konserwacja nieruchomości wspólnej,
- 3) konserwacja mienia,
- 4) konserwacja domofonów,
- 5) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
- 6) opłata za dostarczenie korespondencji.

ENERGIA CIEPLNA

§ 49

Szczegółowe zasady ustalania zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej określa Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania oraz podgrzania wody do mieszkań w zasobach Spółdzielni i Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków wyposażonych w podzielniki centralnego ogrzewania i dokonywania rozliczeń za jego zużycie z użytkownikami lokali.

WODA ZIMNA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 50

1. W przypadku lokali nie wyposażonych w wodomierze, opłaty na pokrycie kosztów zużytej wody, oraz za odprowadzanie ścieków naliczane są w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w lokalu.

2. W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze, opłaty na pokrycie kosztów zużytej wody oraz za odprowadzanie ścieków pobiera się w formie zaliczkowej. Wysokość zaliczki wylicza się iloczynem ilości zużytej wody przypadającej na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowej oraz obowiązującej ceny wody i opłaty za odprowadzanie ścieków.
3. Do naliczenia zaliczkowych opłat dla nowych użytkowników lokali mieszkalnych przyjmuje się miesięczne zużycie wody podgrzanej w wysokości zgłoszonej przez nowego użytkownika lokalu..
4. Na pisemny wniosek użytkownika mieszkania wyposażonego w wodomierze dokonywana jest korekta zaliczkowych opłat na poczet zużywanej wody zimnej i podgrzanej w trakcie okresu rozliczeniowego.

WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 51

1. Opłaty za wywóz nieczystości stałych w budynku wynikające ze stawki urzędowej ustala się w przeliczeniu do ilości osób zamieszkałych w budynku.
2. Opłaty za wywóz nieczystości stałych w budynku przekraczające stawkę urzędową – obejmujące wywóz wielkogabarytów, odpadów betonu, gruzu oraz dzierżawę, mycie i dezynfekcję pojemników – ustala się w przeliczeniu do ilości osób zamieszkałych w budynku.

DOSTAWA GAZU

§ 52

1. Opłaty na poczet zużytego gazu dotyczą lokali, które nie są objęte systemem opomiarowania indywidualnego.
2. Opłaty naliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

PUNKTY ŚWIETLNE

§ 53

Stawkę opłat za posiadany punkt świetlny w piwnicy ustala się w wysokości ryczałtowej na pokrycie kosztów energii elektrycznej zużytej do oświetlenia indywidualnych piwnic.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 54

1. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali będących własnością Spółdzielni ustala się z zachowaniem proporcji, w jakiej powierzchnia danego lokalu pozostaje do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.
2. Od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został spisany akt notarialny, na podstawie, którego wyodrębniono i przeniesiono własność lokalu, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnoszone są do Urzędu Miasta przez nabywcę tego lokalu, a wymiar miesięcznych opłat za dany lokal pomniejszany jest o wysokość podatku od nieruchomości.

ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH

§ 55

Opłaty za odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonej do urządzeń kanalizacyjnych, wynikające z przewidywanych kosztów do poniesienia, ustala się w wysokości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.

KONSERWACJA INSTALACJI DOMOFONOWYCH

§ 56

Opłaty na konserwację i naprawę instalacji domofonowej przypadające na poszczególne lokale mieszkalne ustala się ryczałtowo, w oparciu o szczegółową kalkulację wysokości opłat sporządzoną na podstawie analizy kosztów roku poprzedniego, umów zawartych z podmiotami świadczącymi usługi naprawcze i konserwacyjne na rzecz Spółdzielni oraz prognozę wzrostu cen towarów i usług.

TELEWIZJA KABLOWA

§ 57

1. Stawka opłat za dostarczany sygnał uzależniona jest od wyboru pakietu telewizyjnego dokonanego przez użytkownika lokalu.
2. Opłaty za dostarczony sygnał pakietu podstawowego lub pakietu rozszerzonego naliczane są od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono sygnał wybranego pakietu.

SPŁATA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

§ 58

Obciążenie lokali spłatą kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami ustalane jest w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokalu. Wysokość opłat z tego tytułu wynika z umów kredytowych i obowiązujących w tym zakresie aktów prawnych.

SPŁATA KREDYTÓW TERMOMODERNIZACYJNYCH

§ 59

1. Dla obiektów poddanych termomodernizacji wprowadza się w opłacie za czynsz pozycję: zaliczka na poczet odsetek od kredytu bankowego.
2. Wysokość obciążenia lokalu kosztami wynika z iloczynu kosztu jednostkowego i powierzchni lokalu.
3. Spłata rat kredytu będzie następować zgodnie z umową zawartą z bankiem przelewem wierzytelności Spółdzielni od członków z tytułu wpłat na fundusz remontowy.

WYMIANA WODOMIERZY

§ 60

1. Opłaty przypadające na dany lokal za wymianę/legalizację wodomierzy, nakładek radiowych są iloczynem ustalonego w danym okresie ryczałtu za wymianę jednej sztuki wodomierza z nakładką radiową i ilości zamontowanych wodomierzy, nakładek w mieszkaniu powiększonych o ryczałt za wymianę urządzeń do retransmisji danych w przeliczeniu na wodomierze, nakładki w danym budynku.
2. Wysokość ryczałtu ustalana jest na okres:
 - a) 5 lat (60 – miesięcy) dla wodomierzy,
 - b) 10 lat (120 – miesięcy) dla nakładek i urządzeń do retransmisji danych.
3. Od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym dokonano pierwszego odbioru wodomierzy, następuje obciążenie opłatami na poczet legalizacji wodomierzy.

EKSPLOATACJA

§ 61

Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej, na podstawie planowanych kosztów na rok następny, z uwzględnieniem pożytków z nieruchomości wspólnej oraz wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi budynku. Stawka na budynek stanowi iloraz planowanych kosztów i łącznej ilości lokali mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni, który następnie zostaje przemnożony przez ilość lokali w budynku.

SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH I TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH

§ 62

1. Opłata na pokrycie kosztów sprzątnia klatek schodowych i terenów zewnętrznych stanowi odrębny składnik opłat naliczany według udziału powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku w sumie powierzchni ogółu budynków mieszkalnych.
2. Stawka opłat ustalana jest przez Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej w oparciu o kalkulację sporządzoną na podstawie umów zawartych z podmiotami świadczącymi usługi sprzątnia klatek schodowych i terenów zewnętrznych oraz prognozę wzrostu cen towarów i usług.

DŹWIGI OSOBOWE

§ 63

Opłaty na poczet:

- 1) konserwacji dźwigów stanowią odrębny składnik opłat naliczany od ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 2) funduszu remontowego dźwigów ustala się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu.

FUNDUSZ REMONTOWY

§ 64

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy ustala Zarząd po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
2. Wysokość stawek odpisów winna zabezpieczać faktyczne potrzeby w zakresie remontów budynków.
3. Wykonywanie dodatkowych remontów na budynkach objętych termomodernizacją spowoduje wzrost stawki funduszu remontowego danego budynku.
4. Jeżeli w danym budynku wydatki przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o zwiększeniu świadczenia na fundusz remontowy.

INNE OPŁATY OBOWIĄZUJĄCE W SPÓŁDZIELNI

§ 65

1. Dla użytkowników lokali, którzy wystąpili do Spółdzielni o dostarczenie im korespondencji drogą pocztową na wskazany adres korespondencyjny wprowadza się opłatę miesięczną, stanowiącą odrębny składnik opłat, na pokrycie kosztów opłat pocztowych. Niniejsze dotyczy przede wszystkim informacji w sprawie zmian wysokości opłat, rozliczeń zużycia ciepła, wody, zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu oraz innych informacji zbiorczych.
2. Wysokość opłaty ustala się ryczałtowo na lokal. Opłata stanowi iloczyn ilości przesyłek i ceny jednej przesyłki pocztowej zwykłej, która następnie zostaje podzielona przez ilość miesięcy.
Cenę przesyłki przyjmuje się w oparciu o cennik wynikający z umowy zawartej z podmiotem świadczącym usługi pocztowe.
Przyjmuje się średnią ilość przesyłek w ilości 6 szt. rocznie.

ROZDZIAŁ VIII INNE POSTANOWIENIA

§ 66

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 64/2012 z dnia 17.12. 2012 r., z mocą od dnia 1.01.2013 r.

§-67

Tracą moc regulaminy:

1. Regulamin gospodarki finansowej SM „Zakrzewo” z dnia 29.11.2004 r. z późn. zm.
2. Regulamin rozliczeń finansowych SM „Zakrzewo” w Elblągu z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych przez Spółdzielnię z dnia 29.11.2004 r.
3. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Zakrzewo” z dnia 23.02.2009 r. z późn. zm.
4. Regulamin funduszu na remonty i konserwację w SM „Zakrzewo” w Elblągu z dn. 19.09.1996 r.

Elbląg, 31.08.2018 r.