Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
al. 3-go Maja 12
01-391 Warszawa

Warszawa dn.28.07.2017 r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GZL I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE ORAZ LOKALE W POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

W OKRESIE PROWADZONEGO POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO

I. Podstawa prawna.

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej w stosunku do której ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku realizowana jest w oparciu o następujące akty prawne:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.).
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2016r. poz. 2171) z uwzględnieniem treści art. 449 ustawy z dnia 15 maja 2015r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2016 r, poz. 1574).
4. Ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.).
5. Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.).
6. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 1996 nr 132 poz. 622 z późn. zm.) wraz z Uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy określającymi szczegóły i zakres świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych.

II. Definicje podstawowych pojęć oraz postanowienia ogólne.

§1

Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

1. **SM** – Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. **Mienie wspólne SM** - mienie Spółdzielni zgodnie z art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności przeznaczone do wspólnego korzystania nieruchomości, budynki i budowle, lokale, elementy małej

architektury będące własnością Spółdzielni - nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia w samodzielne nieruchomości.

3. **Nieruchomość** - działka lub kilka działek, jak również budynek oraz trwale z gruntem związane budowle, dla których założona jest jedna księga wieczysta, dla której SM prowadzi odrębną ewidencję oraz rozliczenia kosztów i przychodów.
4. **Nieruchomość wspólna** – grunt lub część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
5. **Lokal** –lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także na potrzeby inne niż mieszkalne.
6. **Pomieszczenia przynależne** – pomieszczenia pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż, będące częścią składową lokalu, nawet, jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości.
7. **Miejsce postojowe** – miejsce postojowe na płycie garażowej (garaż podziemny lub taras garażowy wybudowany z boku budynku) lub na parkingu naziemnym.
8. **Miejsce garażowe** - garaż w budynku ale nie będący w podziemiu budynku.
9. **Gospodarstwo domowe** – pojedyncza osoba lub zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się w ramach użytkowanego lokalu.
10. **Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, w szczególności:
    a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;
    b) najemca lokalu;
    c) nie będący członkiem Spółdzielni właściciel lokalu lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
    d) osoba zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
11. **GZL (Gospodarka zasobami lokalowymi)** – koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych lokali i nieruchomości znajdujących się w zasobach SM oraz eksploatacją i utrzymaniem mienia SM.
12. **GZM (Gospodarka zasobami mieszkaniowymi)** – koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych lokali i nieruchomości służących na cele mieszkaniowe oraz pomieszczeń dodatkowych i infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, znajdujących się w zasobach SM oraz eksploatacją i utrzymaniem mienia SM w części służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
13. **Pozostała działalność gospodarcza** – pozostała działalność SM nie wymieniona w części poprzedniej, w szczególności, lokale użytkowe, pomieszczenia gospodarcze, pracownie, grunty (w tym parkingi) i inne obiekty służące działalności gospodarczej. Dochody z tej działalności zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają opodatkowaniu.
14. **Opłaty eksploatacyjne** - opłaty wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, utrzymania mienia Spółdzielni.

15. **Okres rozliczeniowy** – okres roku kalendarzowego, za który dokonywane jest rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z faktycznie prowadzoną ewidencją księgową;
16. **ZW** – zimna woda;
17. **CW** – ciepła woda;
18. **CO** – centralne ogrzewanie.

§2

1. Niniejszy regulamin, normuje zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz stanowi podstawę do ustalania opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych, parkingów, miejsc postojowych, garaży oraz innych pomieszczeń będących w zasobach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na czas trwania postępowania upadłościowego.
2. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu:
   a) obsługi eksploatacyjnej i technicznej;
   b) wieczystego użytkowania gruntów / bezumownego korzystania z gruntu;
   c) podatku od nieruchomości;
   d) opłaty za odbiór odpadów komunalnych;
   e) obsługi dźwigów osobowych;
   f) odpisów na fundusz remontowy;
   g) dostawy energii cieplnej;
   h) dostawy gazu;
   i) dostawy energii elektrycznej;
   j) dostawy wody i odprowadzania ścieków, w tym wody na cele ogólne;
   k) kosztów administracyjnych oraz zarządzania mieniem SM;
   l) pozostałych kosztów.

§3

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.). rozdział 1, Art. 4 ust. 4^1, ewidencjonuje się i rozlicza według organizacyjnie wyodrębnionych osiedli, a w ramach osiedli na poszczególne nieruchomości określone granicami działek gruntu, na których są zlokalizowane i opisane w księgach wieczystych nieruchomości.
2. Koszty GZL rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe, niezależnie od statusu prawa do lokalu, w tym również na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
3. Nie rozlicza się kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na pomieszczenia ogólnego użytku mieszkańców, takie jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, schowki, pomieszczenia techniczne, itp. Stanowią one część wspólną nieruchomości i generowane przez nie koszty są zawarte w sumie kosztów rozliczanych na lokale mieszkalne i użytkowe danej nieruchomości.

4. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
5. Podstawę do ustalania opłat eksploatacyjnych stanowi coroczna kalkulacja rzeczywistych kosztów poniesionych w roku poprzedzającym oraz postanowienia niniejszego regulaminu stanowi. Ustalone na tej podstawie opłaty traktuje się jako zaliczkowe.
6. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być podstawą do dokonania korekty wymiaru opłat eksploatacyjnych.
7. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyników GZM oraz pozostałej działalności gospodarczej SM na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów. W przypadku wygenerowania nadwyżki wchodzącej w skład funduszy masy upadłości i przeznaczenia jej na poczet pokrycia niedoborów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą wspomagać wyłącznie niedobór przypadający na członków Spółdzielni. Nie-członkowie pokrywają przypadający na nich niedobór poprzez podwyższenie opłat za używanie lokali.

§4

1. Fizycznymi jednostkami stosowanymi do podziału kosztów oraz kalkulacji nowych stawek są:
   a) powierzchnia użytkowa lokalu;
   b) powierzchnia grzewcza lokalu;
   c) lokal;
   d) gospodarstwo domowe;
   e) ilość m3 wynikających ze zużyć wodomierzy;
   f) ilość GJ wynikających ze zużyć ciepłomierzy;
   g) liczba osób zamieszkałych w lokalu;
   h) liczba osób zgłoszonych do gospodarowania odpadami komunalnymi;
   i) udział w nieruchomości wspólnej;
   j) miejsce garażowe;
   k) miejsce postojowe.
2. Jeżeli do rozliczania kosztów jednostką fizyczną rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się wszystkie osoby zamieszkujące w danym lokalu.
3. W przypadku, gdy w lokalu nie jest zameldowana lub nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę. W przypadku wynajmowania mieszkań do rozliczeń przyjmuje się faktyczną liczbę osób zamieszkałych wg oświadczenia właściciela lokalu lub innych informacji.
4. W przypadku kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi, możliwe jest przyjęcie zerowej liczby osób, nie mniej wymaga to złożenia stosownego oświadczenia.
5. W przypadku braku złożenia deklaracji dotyczącej gospodarowania odpadami komunalnymi, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się dwie osoby.

6. Obowiązek zgłoszenia wszystkich osób zamieszkałych w lokalu ciąży na właścicielach danego lokalu, niezwłocznie od chwili zaistnienia zmian, nie później jednak niż w ciągu 1 miesiąca.
7. Jeśli do rozliczenia kosztów jednostką fizyczną jest m2 powierzchni użytkowej, to powierzchnię dla lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru lub inwentaryzacji budynku. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary w świetle ścian w stanie surowym na wysokości 100 cm ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m^2. Przy ustalaniu powierzchni nie należy uwzględniać wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego do 0,01 m^2. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, ubikacja i inne pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm oraz 50 % powierzchni o wys. 140 - 220 cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, schowków, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach wewnątrz lokalu o sufitach nie równoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
8. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych: przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, schowki, garaże, komórki i inne pomieszczenia. Do lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne - dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokali.
9. W przypadku zastosowania udziałów w nieruchomości wspólnej, udział taki odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną (piwnica, komórka) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
10. Część wspólna nieruchomości to: grunt, chodniki, drogi dojazdowe, pomieszczenia wspólnego użytku oraz fundamenty, mury, stropy, dachy, kominy, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, wspólne instalacje i urządzenia (np. winda), konstrukcja balkonu lub loggi.

§5

1. Działalność eksploatacyjna zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w Spółdzielni bez wynikowo. Różnica między rzeczywistymi kosztami eksploatacji a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.
2. Niedopłaty lub nadpłaty z tytułu zaliczkowych opłat za media, ustalone odrębnie dla każdego budynku, stanowią sumy do rozliczenia z użytkownikami lokali, po zakończeniu roku kalendarzowego, a sposób ich rozliczenia regulują oddzielne regulaminy.

3. Koszty utrzymania administracji oraz biura SM stanowią koszty pośrednie Spółdzielni. Koszty pośrednie Spółdzielnia rozlicza na poszczególne rodzaje działalności (GZM i pozostałe) zgodnie ze strukturą przychodów.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki powiększają stan funduszy masy upadłości Spółdzielni i wydatkowane są zgodnie z przepisami ustawy Prawo upadłościowe
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej powiększają stan funduszy masy upadłości Spółdzielni i wydatkowane są zgodnie z przepisami ustawy Prawo upadłościowe.
6. Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu i powierzchni reklamowych, miejsc parkingowych, miejsc postojowych, garaży oraz z tytułu używania powierzchni wspólnej są określane w formie czynszu najmu w indywidualnych umowach zawartych z najemcami.

III. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi.

§6

Koszty wchodzące w skład gospodarowania zasobami lokalowymi w SM:

1. **Koszty utrzymania lokali**, na które składają się miedzy innymi:
   a) Koszty dostawy energii cieplnej;
   b) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
   c) Koszty dostawy gazu;
   d) Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi;
   e) Koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy/ ciepłomierzy.
   f) Wieczyste użytkowanie gruntów / bezumowne korzystanie z gruntu;
   g) Podatek od nieruchomości;

2. **Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości**, na które składają się miedzy innymi:
   a) Przeglądy i konserwacje bieżące urządzeń, instalacji, itp.;
   b) Ubezpieczenia nieruchomości;
   c) Dźwigi osobowe;
   d) Domofony;
   e) Anteny zbiorcze;
   f) Ochrona;
   g) Utrzymanie czystości;
   h) Energia elektryczna części wspólnych;
   i) Woda techniczna;

j) Zużycie materiałów eksploatacyjnych;

k) Wynagrodzenia i narzuty na płace pracowników SM, związanych z bezpośrednią obsługą nieruchomości (np. gospodarze);

l) Odpisy na FR;

m) Pozostałe koszty takie jak: koszty sprzętu i urządzeń (w tym min. wodomierze zamontowane w budynku ale nie przypisane do lokali), transportu, telekomunikacji, odśnieżania, deratyzacji, utrzymania terenów zielonych, odczyty wodomierzy i ciepłomierzy, itp.

3. **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni**, na które składają się między innymi:

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni użytku wspólnego oraz koszty mienia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem danego osiedla (koszty administracyjne). Koszty takie dzielą się na:

a) Koszty mienia wykorzystywane bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni, tj. biura, magazyny, grunty (koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w ramach kosztów zarządzania);
b) Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w ramach kosztów utrzymania mienia wspólnego);
c) Koszty lokali użytkowych, miejsc postojowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy (koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w ramach kosztów działalności gospodarczej).

W ramach powyższych kosztów możemy wyróżnić między innymi:

- Koszty utrzymania porządku, czystości i utrzymania terenów zielonych;
- Koszty energii elektrycznej, w tym oświetlenia terenów wspólnych Spółdzielni;
- Podatki i opłaty publicznoprawne dotyczące gruntów wspólnych SM (w tym wieczyste użytkowanie gruntów/bezumowne korzystanie z gruntu i podatek od nieruchomości za mienie SM);
- Koszty ubezpieczenia majątku spółdzielni;
- Koszty utrzymania, eksploatacji i konserwacji infrastruktury spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, tj. sieci, budynków, lokali użytkowych, parkingów, boisk, placów zabaw, nawierzchni dróg, chodników i pozostałych ciągów pieszych, itp.;
- Koszty związane z utrzymaniem i konserwacją sieci telewizji kablowej, internetu i telefonii (tj. sieci budynkowej i kanalizacyjnej oraz stacji czołowej, nie związane bezpośrednio z daną nieruchomością);
- Koszty mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem osiedla stanowiącego koszty infrastruktury urządzeń min. hydroforni, stacji trafo, itp., które dotyczą funkcjonowania danego osiedla i do którego te urządzenia przynależą oraz służą jego obsłudze i nie stanowią kosztów danej nieruchomości.
- Koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników spółdzielni, z wyłączeniem płac gospodarzy domów i innych pracowników działających w ramach obsługi bezpośredniej danej nieruchomości;

- Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne spółdzielni, tj. biurowca wraz z pomieszczeniami socjalnymi, magazynami i o innym przeznaczeniu (tj. zużycia energii, wody, itp.);
- Koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, ogłoszeń prasowych, przejazdów, ryczałtów samochodowych i innych kosztów transportu;
- Koszty usług obcych, w tym: obsługi prawnej, bankowej, pocztowej, pozostałych opłat administracyjno-sądowych, usług informatycznych i telekomunikacyjnych;
- Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie spółdzielni;
- Koszty usług doradczych, badań bilansu, lustracji i innych audytów wewnętrznych lub innych kontroli doraźnych i przewidzianych przepisami prawa;
- Koszty Zarządu w ramach wykonywania czynności korporacyjnych;
- Koszty pozostałe związane z zarządzaniem masą upadłości.

§7

Szczegółowe zasady dotyczące sposobu rozliczania poszczególnych grup kosztów:

1. **Koszty utrzymania lokali**, gdzie:

   a) **Koszty dostawy energii cieplnej** – rozliczenie następuje według zasad zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.

   b) **Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków** – rozliczenie następuje według zasad zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.

   c) **Koszty dostawy gazu** – rozliczenie następuje w oparciu o ewidencję księgową faktycznie poniesionych kosztów dla danego budynku i faktycznie zamieszkującą liczbę osób w oparciu o zasady zawarte w §4 ust. 2, 3 i 6 niniejszego regulaminu.

   d) **Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi** – rozliczenie kosztów następuje w oparciu o aktualnie obowiązujące zasady naliczania opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Warszawy, gdzie dla lokali mieszkalnych – to koszt na gospodarstwo domowe, a dla lokali użytkowych – to koszt naliczany wg ilości pojemników na śmieci o odpowiednim litrażu i krotności opróżnień. Jednocześnie do powyższego rozliczenia stosuje się zasady zawarte w w §4 ust. 4, 5 i 6 niniejszego regulaminu.

   e) **Koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy/ ciepłomierzy** - rozliczane są według ilości wodomierzy/ ciepłomierzy znajdujących się w lokalu i obciążają użytkownika lokalu. Podstawę rozliczania stanowią koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy/ ciepłomierzy zgodnie z ewidencją księgową. Jednostką rozliczeniową jest wodomierz/ ciepłomierz. Obejmują wszystkie lokale w których została dokonana wymiana lub legalizacja wodomierzy/ ciepłomierzy.

   f) **Wieczyste użytkowanie gruntów / bezumowne korzystanie z gruntu** – opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu uregulowane są w Ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 71 – 77) i wynikają z aktualnie obowiązujących stawek dla danej nieruchomości gruntowej oraz celu użytkowania gruntu, zaś opłaty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w wysokości ustalonej przez właściciela

gruntu. W ten sposób wyliczone koszty obciążają poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże i miejsca postojowe w obrębie danej nieruchomości. Przy czym dla lokali mieszkalnych i użytkowych jednostką rozliczeniową jest m2 pow. użytkowej, a dla miejsc postojowych oraz garaży koszty rozlicza się proporcjonalnie do ilości miejsc postojowych/ garażowych. Nie rozlicza się powyższych kosztów na lokale, których własność została wyodrębniona, z zastosowaniem reguły nie naliczania opłat dla lokali z prawem odrębnej własności od następnego roku kalendarzowego.

g) **Podatek od nieruchomości** – naliczenie opłat odbywa się w oparciu o aktualne zapisy Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych proporcjonalnie do powierzchni lokali, garaży i miejsc postojowych, a także piwnic i powierzchni wspólnych, z pominięciem klatek schodowych w danej nieruchomości, a faktycznie naliczone koszty rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości oraz na liczbę miejsc postojowych i garaży. Przy czym ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu. Nie rozlicza się powyższych kosztów na lokale, których własność została wyodrębniona, z zachowaniem reguły nie naliczania opłat od następnego miesiąca od wyodrębnienia.

2. **Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości**, gdzie:

a) **Przeglądy i konserwacje bieżące** – ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach oraz zużyciu materiałów dla danej nieruchomości (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości. Przy czym ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

b) **Ubezpieczenia nieruchomości** - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach dla danej nieruchomości (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości. Przy czym ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

c) **Dźwigi osobowe** - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach utrzymania, przeglądów, konserwacji oraz zużycia materiałów dla danej nieruchomości wyposażonej w dźwigi osobowe (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży podziemnych z bezpośrednim dostępem do dźwigów, znajdujących się w danej nieruchomości. Przy czym koszty garaży podziemnych rozlicza się na rzeczywistą liczbę garaży znajdujących się w danej nieruchomości. Ponadto lokale użytkowe usytuowane na parterze i mające wejścia główne z zewnątrz budynku, nie partycypują w kosztach utrzymania, przeglądów i konserwacji dźwigów. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

d) **Domofony** - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach dla danej nieruchomości wyposażonej w instalację domofonową (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do znajdującej się liczby lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości. Przy czym lokale użytkowe usytuowane na parterze, mające wejścia główne z zewnątrz budynku i nie posiadające instalacji domofonowej, nie partycypują w powyższych kosztach.

e) **Ochrona** - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach dla danej nieruchomości (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych. Przy czym koszty garaży i miejsc postojowych rozlicza się na rzeczywistą liczbę miejsc postojowych i garaży znajdujących się w danej nieruchomości. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

f) **Utrzymanie czystości** – ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach dla danej nieruchomości (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych. Przy czym koszty garaży i miejsc postojowych rozlicza się na rzeczywistą liczbę miejsc postojowych i garaży znajdujących się w danej nieruchomości. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

g) **Energia elektryczna części wspólnych** - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach dla danej nieruchomości (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych. Przy czym koszty garaż i miejsc postojowych rozlicza się na rzeczywistą liczbę miejsc postojowych i garaży znajdujących się w danej nieruchomości. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

h) **Woda techniczna** - rozliczenie następuje według zasad zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.

i) **Zużycie materiałów** - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie zużytych materiałach (np. na potrzeby konserwacji lub drobnego remontu) wg ewidencji księgowej i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych. Przy czym koszty garaż i miejsc postojowych rozlicza się na rzeczywistą liczbę miejsc postojowych i garaży znajdujących się w danej nieruchomości. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

j) **Wynagrodzenia i narzuty na płace** pracowników SM, związanych z bezpośrednią obsługą nieruchomości (np. gospodarze) i administracji osiedla - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych nakładach (płacach i narzutach) z tytułu prac wykonywanych na rzecz danej nieruchomości przez pracowników SM, wg ewidencji księgowej i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych. Przy czym koszty garaż i miejsc postojowych rozlicza się na rzeczywistą liczbę miejsc postojowych i garaży znajdujących się w danej nieruchomości. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

k) **Odpisy na FR** - zgodnie z zapisami art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy Fundusz remontowy. Odpis z tego tytułu obciąża koszty GZM. Wysokość odpisów przypadających na poszczególne lokale jest proporcjonalna do powierzchni użytkowej lokali oraz miejsc postojowych i garaży. Dla garaży i miejsc postojowych odpis może być ustalony w innej wysokości niż odpis ustalony dla lokali w danej nieruchomości. Opłatami na fundusz remontowy lokale obciążane są proporcjonalnie do powierzchni

użytkowej lokalu, a miejsca postojowe i garaże proporcjonalnie do ilości tych miejsc w danej nieruchomości. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki funduszem remontowym określa odrębny regulamin. SM ma prawo uchwalić odpisy na remonty również dla lokali w działalności gospodarczej, przy czym koszty takiego odpisu nie stanowią kosztów uzyskania przychodów.

l) **Pozostałe koszty** takie jak: koszty sprzętu, transportu, telekomunikacji, odśnieżania, deratyzacji, utrzymania terenów zielonych, odczyty wodomierzy i ciepłomierzy, itp. - ewidencja kosztów opiera się na faktycznie poniesionych kosztach dla danej nieruchomości (wg ewidencji księgowej) i rozliczeniu w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych. Przy czym koszty garaż i miejsc postojowych rozlicza się na rzeczywistą liczbę miejsc postojowych i garaży znajdujących się w danej nieruchomości. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

3. **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni**, gdzie:

a) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (biura, magazyny wraz z powierzchnią przynależną, etc.) obciążają GZM i działalność gospodarczą (jako narzut) wg struktury przychodów. W ramach nieruchomości dla poszczególnych działalności jednostką podziałową kosztów pomiędzy nieruchomościami jest m2 pow. użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dla miejsc postojowych i garaży liczba miejsc znajdujących się w poszczególnych nieruchomościach. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

b) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w poszczególnych nieruchomościach ewidencjonuje się łącznie dla wybranej administracji lub dla całej Spółdzielni (w zależności od miejsca powstania kosztu). Koszty te obciążają poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych. Przy czym dla miejsc postojowych i garaży kluczem podziałowym jest ilość miejsc znajdujących się w poszczególnych nieruchomościach. Ustalenie powierzchni odbywa się wg zasad ujętych w §4 ust. 7, 8 i 9 niniejszego regulaminu.

c) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy (lokale użytkowe, garaże, grunty) pokrywane są z czynszów najmu i dzierżawy. Ewidencję kosztów i przychodów prowadzi się łącznie, zaś nadwyżka zwiększa stan funduszy masy upadłości Spółdzielni.

§8

Zasady rozliczania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

1. Zobowiązania Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale, w zależności od tytułu według którego powstały.
2. Zobowiązania długoterminowe dotyczące kredytów zaciągniętych w latach ubiegłych na budownictwo mieszkaniowe oraz odsetek związanych z kredytem, rozliczane są na poszczególne lokale zgodnie z zasadami finansowania i budowy tych lokali określonymi w odrębnych przepisach, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo upadłościowe.

IV. Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali oraz garaży i miejsc postojowych.

§9

Postanowienia ogólne.

1. Na podstawie ewidencji kosztów i przychodów z roku poprzedniego Syndyk masy upadłości (Zarządca tymczasowy), ustala wysokość opłat za użytkowanie lokali oraz garaży i miejsc postojowych
2. Ewidencja kosztów i przychodów (zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu) stanowi podstawę do kalkulacji opłat za użytkowanie lokali oraz garaży i miejsc postojowych będących w zasobach Spółdzielni.
3. Okresem stanowiącym podstawę do kalkulacji nowych stawek jest rok kalendarzowy, na bazie którego został wykonany plan finansowo - gospodarczy.

§10

Podstawowe zasady (zgodnie z art. 4 Ustawy o SM):

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
   - eksploatacją i utrzymaniem lokalu;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
   - zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów

   przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
   - eksploatacją i utrzymaniem lokalu;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
   - zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów

   przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
   - eksploatacją i utrzymaniem lokalu;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
   - zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów

   przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
   - eksploatacją i utrzymaniem lokalu;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu;
   - zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów

   przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

5. Lokale bez tytułu prawnego – jak w §10, ust. 1.
6. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni są obowiązani wnosić czynsz najmu w wysokości określonej w umowach.
7. Najemcy lokali użytkowych, reklam i garaży oraz dzierżawcy terenu są obowiązani wnosić czynsz najmu lub dzierżawy oraz pozostałe opłaty w wysokości wynikającej z indywidualnych umów.

§11

Szczegółowe zasady ustalania opłat.

1. Ustalanie opłat na poczet utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości.
   a) Opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków - określa się na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody który mówi o sposobie wyliczania nowych norm zaliczkowych na poszczególne lokale w nieruchomości (wyrażanych w m3). Nowa zaliczka stanowi iloczyn wyliczonych m3 zimnej wody i ceny m3 zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, zgodnie z aktualnie obowiązującą taryfą dostawcy wody. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.
   b) Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody (zaliczkowa opłata zmienna CW) - określa się na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, który mówi o sposobie wyliczania nowych norm zaliczkowych na poszczególne lokale w nieruchomości (wyrażanych w m3). Nowa zaliczka stanowi iloczyn wyliczonych m3 podgrzania wody i rzeczywistej ceny podgrzania m3 wody, ustalonej na bazie faktycznie poniesionych kosztów energii cieplnej służącej podgrzaniu wody dla danej nieruchomości, zgodnie z prowadzoną ewidencją księgową tychże kosztów na poszczególne nieruchomości. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.
   c) Opłaty na pokrycie kosztów stałych CW (zaliczkowa opłata stała CW) - określa się na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, który mówi o sposobie wyliczania kosztu opłaty stałej CW na m2 powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z prowadzoną ewidencją księgową tychże kosztów na poszczególne nieruchomości. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

d) Opłata na pokrycie kosztów zmiennych energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (zaliczkowa opłata zmienna CO) - określa się na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, który mówi o sposobie wyliczania kosztu opłaty zmiennej CO (w zależności czy lokal jest opomiarowany, czy nie) w GJ (jako średnie zużycie GJ z ciepłomierza na miesiąc) lub na m2 powierzchni grzewczej lokalu, zgodnie z prowadzoną ewidencją księgową tychże kosztów na poszczególne nieruchomości. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

e) Opłata na pokrycie kosztów stałych energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (zaliczkowa opłata stała CO) - określa się na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, który mówi o sposobie wyliczania kosztu opłaty stałej CO na m2 powierzchni grzewczej lokalu, zgodnie z prowadzoną ewidencją księgową tychże kosztów na poszczególne nieruchomości. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

f) Opłata na pokrycie kosztów zużycia gazu – stawka kalkulowana na osobę wg zapisów zawartych w §7, ust. 1, punkt c. Opłata dotyczy lokali mieszkalnych, korzystających z instalacji gazowej, w nieruchomościach w których takie przyłącze występuje i nie ma podpisanych indywidualnych umów lokalowych z dostawcą gazu.

g) Opłata na pokrycie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi - stawka zgodnie z zapisami zawartymi w §7, ust. 1, punkt d, gdzie opłaty na lokale mieszkalne naliczane wg zadeklarowanej liczby osób w przeliczeniu na gospodarstwo domowe, a dla lokali użytkowych wg ilości zadeklarowanych pojemników o określonej pojemności oraz częstotliwości ich wywozu w ciągu miesiąca.

h) Koszt wymiany/ legalizacji wodomierzy/ ciepłomierzy – Spółdzielnia ma prawo ustalić dodatkową comiesięczną opłatę, skalkulowaną na bazie przewidywanych kosztów wymiany/ legalizacji wodomierzy/ ciepłomierzy, która stanowić będzie ułamkową część kosztów wymiany/ legalizacji tychże urządzeń pomiarowych, w proporcji do liczby miesięcy na które zostaną rozbite koszty. Powyższa opłata uzależniona będzie od ilości posiadanych wodomierzy/ ciepłomierzy w poszczególnych lokalach i dotyczyć będzie lokali w których występuje obowiązek wymiany/ legalizacji wodomierzy/ ciepłomierzy.

i) Wieczyste użytkowanie gruntów/bezumowne korzystanie z gruntu – stawka na m2 powierzchni użytkowej, zgodnie z aktualnymi cenami dla danej nieruchomości i prowadzonej działalności, wg stawek ustalonych przez właścicieli gruntu. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, użytkowych jak i garaży oraz miejsc postojowych. W przypadku garaży i miejsc postojowych stawka kalkulowana na stanowisko. Opłata nie dotyczy lokali, garaży i miejsc postojowych z prawem odrębnej własności.

j) Podatek od nieruchomości – stawka na m2 powierzchni użytkowej, zgodnie z aktualnymi cenami dla danej nieruchomości i prowadzonej działalności, wg stawek ustalonych przez Radę Miasta. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, użytkowych jak i garaży oraz miejsc postojowych. W przypadku garaży i miejsc postojowych stawka kalkulowana na stanowisko. Opłata nie dotyczy lokali, garaży i miejsc postojowych z prawem odrębnej własności.

2. Ustalanie opłat na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów mienia SM, dla lokali wymienionych w §10, ust. 1 - 5.

   a) Przeglądy i konserwacje – stawka kalkulowana na m2 powierzchni użytkowej, na bazie faktycznie poniesionych kosztów z powyższego tytułu w roku poprzedzającym, wg prowadzonej ewidencji księgowej w SM, z uwzględnieniem ew. wzrostu kosztów dla poszczególnych nieruchomości. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

   b) Wieczyste użytkowanie gruntów za mienie wspólne / bezumowne korzystanie z gruntu – stawka na m2 powierzchni użytkowej (jako koszt mienia SM), zgodnie z aktualnymi cenami dla danej nieruchomości i prowadzonej działalności, wg stawek ustalonych przez właściciela gruntu. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych, bez względu na tytuł prawny do posiadanego lokalu (z wyłączeniem najmów).

   c) Podatek od nieruchomości za mienie wspólne – stawka na m2 powierzchni użytkowej (jako koszt mienia SM), zgodnie z aktualnymi cenami dla danej nieruchomości i prowadzonej działalności, wg stawek ustalonych przez Radę Miasta. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych, bez względu na tytuł prawny do posiadanego lokalu (z wyłączeniem najmów).

   d) Odpisy na fundusz remontowy - stawka na m2 powierzchni użytkowej, kalkulowana indywidualnie dla każdej nieruchomości, z możliwością prognozy o potencjalne potrzeby remontowe danej nieruchomości. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, użytkowych jak i garaży oraz miejsc postojowych. W przypadku garaży i miejsc postojowych stawka kalkulowana na stanowisko.

   e) Konserwacja domofonów – stawka na lokal, kalkulowana w oparciu o faktycznie poniesione koszty z tego tytułu dla danej nieruchomości, dzielone przez liczbę lokali z ew. uwzględnieniem zmian cen. Opłata dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych, w nieruchomościach wyposażonych w instalację domofonową.

   f) Dźwigi – stawka na m2 powierzchni użytkowej, kalkulowana w oparciu o faktycznie poniesione koszty z tego tytułu dla danej nieruchomości wyposażonej w dźwigi osobowe. Opłata dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży podziemnych, w których infrastruktura pozwala na dostęp do dźwigów z poziomu tych garaży, w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi osobowe z zastrzeżeniem zapisów zawartych w §7, ust. 2, punkt c.

   g) Eksploatacja podstawowa – stawka na m2 powierzchni użytkowej, ustalana odrębnie dla każdej nieruchomości, na bazie faktycznie poniesionych kosztów wymienionych w §6, ust. 2 i 3, z wyłączeniem w ust. 3, punktu c. i nie uwzględnionych w dotychczas wymienionych kalkulacjach stawek w §11, ust. 2. Wartość ustalona wg wymienionych kosztów, zgodnie z prowadzoną ewidencją księgową w SM, z uwzględnieniem ew. wzrostu kosztów dla poszczególnych nieruchomości. Opłata dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, użytkowych jak i garaży oraz miejsc postojowych. W przypadku garaży i miejsc postojowych stawka kalkulowana jest na stanowisko.

3. Ustalanie opłat na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów mienia SM, dla lokali wymienionych w §10, ust. 6 i 7 (najem mieszkalny i użytkowy).

   a) dla lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu ustalana jest opłata za najem lokalu mieszkalnego zgodnie z indywidualną decyzją Syndyka masy upadłości (Zarządcy Tymczasowego). W skład powyższej opłaty wchodzi czynsz najmu oraz opłaty wymienione w §11, ust. 1.

b) dla lokali użytkowych w najmie ustalana jest opłata za najem lokalu użytkowego zgodnie z indywidualną decyzją Syndyka masy upadłości (Zarządcy Tymczasowego). W skład powyższej opłaty wchodzi czynsz najmu oraz opłaty wymienione w §11, ust. 1.

c) dla dzierżaw i reklam ustalana jest opłata za dzierżawę gruntu/ wynajem powierzchni reklamowej/ gruntu zgodnie z indywidualną decyzją Syndyka masy upadłości (Zarządcy Tymczasowego). Przychody z tego tytułu, w zależności od usytuowania i formy własności powiększają stan funduszy masy upadłości.

V. Pożytki.

§ 12

1. Przychody i pożytki z nieruchomości wspólnej:
   a) Przychodami z nieruchomości wspólnej są przychody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu:

      - czynszu najmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej, tj. najmu piwnicy, schowku, dzierżawy powierzchni reklamowej, dzierżawy części dachu w celu umieszczenia anteny, itp.
      - innych opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej.

   b) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki powiększają stan funduszy masy upadłości.

2. Przychody i pożytki z mienia spółdzielni:

   a) Przychodami z mienia spółdzielni są przychody uzyskane przez spółdzielnię z tytułu:

      - czynszu najmu, dzierżawy nieruchomości lub części nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni oraz inne pożytki uzyskane z tego mienia;
      - odsetek uzyskanych ze spłaty należności przeterminowanych, środków zgromadzonych na rachunkach bankowych i lokatach lub innej działalności finansowej;
      - przychody z tytułu zarządzania innymi nieruchomościami, nie będącymi w zasobach SM;
      - przychody z własnej działalności gospodarczej (np. odpłatne świadczenie usług konserwatorskich);
      - przychody z działalności telewizji kablowej, internetu i telefonii;
      - inne pożytki uzyskane z tego mienia.

   b) Przychody z mienia Spółdzielni powiększają stan funduszy masy upadłości.
   c) Przychody z nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczonej do wspólnego korzystania, przeznacza się w pierwszej kolejności na pokrycie kosztów: ogólnozakładowych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz opłat publicznoprawnych, a także na

zasilenie funduszu remontowego przeznaczonego na ich remont i infrastrukturę im towarzyszącą.

d) Przychody z nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczonej do wspólnego korzystania, w części przewyższającej koszty jej utrzymania i eksploatacji powiększają stan funduszy masy upadłości.

VI. Zasady dokonywania zmian w bieżących opłatach oraz terminy.

§ 13

1. Terminy i zasady powiadamiania o zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali.

   a) O zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni, zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego zmiany. Informacja taka może mieć charakter ogólny, poprzez umieszczenie stosownych informacji na klatkach schodowych. Niemniej każdy z użytkowników winien otrzymać indywidualne powiadomienie w możliwie wczesnym terminie.

   b) W przypadku zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych w części dotyczącej pokrycia kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i odbioru ścieków, odpadów komunalnych i podatków, zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

   c) Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych wymaga uzasadnienia na piśmie. wskazującego przyczynę wprowadzenia zmiany wysokości poszczególnych składników miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

   d) Miesięczne opłaty eksploatacyjne dla poszczególnych lokali w danym budynku ustalane są w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez jednostkę rozliczeniową i zaokrąglone według zasad księgowych do I grosza.

   e) Dokumenty o zmianie wysokości opłat dostarczane będą użytkownikom lokali za potwierdzeniem odbioru osobiście lub za pośrednictwem Poczty Polskiej, a dla osób które podały adres korespondencyjny, ww. dokumenty przesłane zostaną na wskazany adres korespondencyjny (pocztą zwykłą). Użytkownik, który nie otrzymał takiego powiadomienia, winien skontaktować się z odpowiednim działem SM.

   f) Dla garaży, miejsc postojowych oraz innych pomieszczeń, które figurują w księgach SM jako odrębne kartoteki, ww. powiadomienia będą dostarczane na adres lokalu lub adres korespondencyjny .

2. Terminy płatności, skutki ich przekroczenia oraz pozostałe ustalenia.

   a) Opłaty eksploatacyjne za dany miesiąc użytkownicy lokali wnoszą w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

   b) Dla najemców lokali i dzierżawców terenów termin powstania i ustalenia obowiązku wnoszenia opłat regulują indywidualne umowy najmu.

c) Opłaty za użytkowanie lokalu, miejsc postojowych, garaży oraz innych pomieszczeń, użytkownicy wnoszą na rachunki bankowe przypisane do poszczególnych administracji, zgodnie z ewidencją prowadzoną w SM, a w przypadku wprowadzenia rachunków indywidualnych na spersonalizowane rachunki.

d) Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienia w płatnościach zgodnie z § 1 pkt 4 Zarządzenia nr 4/2017 w sprawie określenia trybu postępowania windykacyjnego.

e) Przyjmuje się, że wniesione opłaty za lokal, zaliczane są na poczet najstarszych należności, chyba że na dowodzie wpłaty zaznaczono tytuł wpłaty i okres którego wpłata dotyczy.

f) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni i podpisania protokołu odbioru. O terminie wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik lokalu jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed dniem jego wydania.

g) W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie roku, zbywca i nabywca są zobowiązani do poinformowania o powyższym Spółdzielni. Zobowiązanym do zapłaty opłaty z tytułu użytkowania jest użytkownik, któremu przysługiwało prawo do lokalu w dniu wymagalności opłaty (to jest 10 -tego dnia miesiąca). Powstałe podczas danego okresu rozliczeniowego nadpłaty lub niedopłaty przejmuje w całości nabywca prawa do lokalu.

h) Dla terminów rozliczeń mediów, przyjmuje się zasady zawarte w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.

i) W przypadku wydania Spółdzielni lokalu o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia dokonuje odczytów urządzeń pomiarowych i dokonuje finansowego rozliczenia mediów ze zdającym lokal użytkownikiem lokalu.

j) Użytkownicy lokali co najmniej raz w roku kalendarzowym otrzymują informację o stanie salda na koncie opłat eksploatacyjnych.

k) Dodatkowo będą informowani na bieżąco o wysokości aktualnego zadłużenia - łącznie z ostrzeżeniem o konsekwencjach finansowych i prawnych wynikających z utrzymywania się zaległości w opłatach za lokal.

l) Będą informowani o kwocie ustawowych odsetek za zwłokę naliczonych z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu.

VII. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego podpisania.

Zarządca Tymczasowy

Krzysztof Gołąb