

**Regulamin  
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Pisz**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki rozliczeń kosztów energii cieplnej, która jest szczegółowo unormowana w „Regulaminie rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody”,
3. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
  - 1) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) najemcę lokalu mieszkalnego,
  - 3) nie będącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego /wykluczony, wykreślony/.
4. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się wszystkie osoby zamieszkałe na pobyt stały lub czasowy. W przypadku zamieszkiwania w lokalu osób nie zameldowanych liczbę osób ustala się na podstawie oświadczenia użytkownika lokalu.  
Gdy w lokalu nie mieszka żadna osoba opłaty ustalane są jak od jednej osoby. W przypadkach nietypowych, budzących wątpliwości decyzję o liczbie osób podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Podstawę do uwzględnienia zmian stanu ilościowego osób są stosowne dokumenty wystawiane przez organy ewidencji ludności lub właściwą administrację miejsca czasowego pobytu np.: szpital, jednostkę wojskową, uczelnię, internat, zakład pracy.  
Zmiana wymiaru opłat będzie dokonywana w następnym miesiącu po złożeniu stosownego dokumentu.
6. Częścią wspólną nieruchomości są grunt oraz części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczym właścicielom lokali, a w szczególności:
  - a) działka gruntu wraz z infrastrukturą towarzyszącą (chodniki, drogi dojazdowe, ...),
  - b) klatki schodowe, korytarze, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku,
  - c) pomieszczenia gospodarcze,
  - d) fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku,
  - e) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi, elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
  - f) balkony i loggie,
  - g) dach wraz z konstrukcją nośną, pokrycie, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny, rynny i rury spustowe,
  - h) elementy konstrukcyjne klatek schodowych oraz stropów międzykondygnacyjnych,
  - i) przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) bez kratki wentylacyjnych wewnątrz lokali,

j) instalacja gazowa:

- piony (od zaworów głównych na przyłączach do gazomierzy),
- instalacje wewnątrzlokalowe (od gazomierza do zaworów odcinających przed odbiornikami),

k) instalacja centralnego ogrzewania oraz grzejniki w częściach wspólnych,

l) instalacja elektryczna – od złącza do indywidualnych liczników na wejściu do lokalu (obwody administracyjne) oraz instalacja w pomieszczeniach wspólnych,

m) instalacja wodna – od zaworu za wodomierzem głównym budynku do wodomierza w każdym lokalu (w przypadku lokali nieopomiarowanych do zaworu odcinającego), a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,

n) instalacja kanalizacyjna – przyłącze, poziomy i piony z wyłączeniem odcinków będących podłączeniem do pionów urządzeń zlokalizowanych w lokalach,

o) instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja RTV i domofonowa bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

## **II. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **§ 2**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - 2) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.
  - 3) Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
  - 4) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) dostawę gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
  - 6) wywóz nieczystości stałych,
  - 7) podatek od nieruchomości,
  - 8) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 9) koszty utrzymania instalacji i urządzeń domofonowych,
  - 10) koszty utrzymania i konserwacji instalacji RTV.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego regulaminu odnoszących się do innego sposobu rozliczania.

### **§ 3**

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2 - 4 jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty:
  - 1) dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
  - 2) wywozu nieczystości stałych,
  - 3) dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokali nieopomiarowanych,

- rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów domofonu, sygnału RTV oraz opłaty stałej do zimnej wody jest lokal.
  4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się według wskazań tych urządzeń.

#### § 4

Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to przyjmuje się powierzchnię z przydziału lub umowy nabycia lokalu.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**

#### § 5

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, i nieruchomości wyszczególnione w pkt 1, 2, 3, § 2 ust. 1 obejmują:
  - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali niepokrywanych bezpośrednio przez użytkowników lokali a wynikających z odrębnych przepisów,
  - 2) koszty zarządzania i administracji ogólnej Spółdzielni w tym:
    - wynagrodzenie wraz z narzutami oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników Spółdzielni,
    - koszty utrzymania pomieszczeń biurowych, gospodarczych i warsztatowych (energia elektryczna, c.o., woda, itp)
  - 3) ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 4) sprzątanie, odśnieżanie i inne bieżące roboty związane z utrzymaniem należytego porządku i estetyki nieruchomości,
  - 5) utrzymanie zieleni i obiektów małej architektury,
  - 6) bieżąca konserwacja, usuwanie awarii, utrzymanie pogotowia technicznego (dyżury domowe, transport),
  - 7) przeglądy budynków, instalacji i urządzeń,
  - 8) energia elektryczna dotycząca części wspólnych nieruchomości,
  - 9) deratyzacja, dezynsekcja i inne podobne usługi,
  - 10) prowizje bankowe, amortyzacja, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
  - 11) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym:
    - podatki od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie,
    - sprzątanie, odśnieżanie, utrzymanie zieleni,
    - koszty oświetlenia,
    - konserwacja i remonty nawierzchni chodników, dróg i parkingów,
  - 12) inne nieprzewidziane koszty związane z utrzymaniem nieruchomości.
2. Szczegółowy podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W przypadku kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztów typu ogólnego (np.: prowizje bankowe, zarządzanie, itp.) koszty te rozliczane są na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty eksploatacji rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości na poszczególne lokale wchodzące w jej skład, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

5. Na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości pobierana jest podstawowa opłata eksploatacyjna naliczana według stawki w zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu.  
Stawka eksploatacji podstawowej może być różna dla poszczególnych nieruchomości.

#### **IV. OPŁATY NA FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 6**

1. Opłaty z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych spółdzielni wynikają z potrzeb remontowych spółdzielni i zatwierzonego planu remontowego na rok ustalania opłat.
2. Stawki opłat na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. W ramach ustalonych opłat na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione opłaty na zadania remontowe specjalne.
4. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez użytkowników odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami remontów może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.  
Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorczą Spółdzielni.

#### **V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

##### **§ 7**

1. Za koszty dostawy wody w niniejszym regulaminie przyjmuje się sumę kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Przez cenę zimnej wody rozumie się sumę ceny za dostarczanie wody i ceny odprowadzania ścieków ustaloną na podstawie uchwały Rady Miasta zatwierdzających taryfę usług Dostawcy (Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Piszcu).
3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości pobranej wody.
4. Rozliczenie kosztów dostawy wody w nieruchomości oznacza rozliczenie tych kosztów pomiędzy Dostawcą a użytkownikami lokali wchodzącymi w skład nieruchomości.

##### **§ 8**

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal w którym zostały zainstalowane wodomierze (wodomierz) zgodnie z technicznymi normami określonymi dla urządzeń dopuszczonych do stosowania.
2. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty montażu i utrzymania wodomierzy w jego lokalu a także ich naprawy lub wymiany jeżeli wynikają one z nieprawidłowego użytkowania.
3. Montaż wodomierzy wykonywany jest według warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię. Wodomierze muszą posiadać plomby fabryczne i dodatkowo zabezpieczone są plombą dostarczoną przez Spółdzielnię. Dopuszcza się stosowanie innych dodatkowych zabezpieczeń np.: wskaźnika oddziaływania pola magnetycznego na wodomierz.
4. Koszty dostawy wody według wskazań wodomierza rozlicza się od następnego miesiąca po montażu wodomierzy. Opłaty za miesiąc w którym dokonano montażu wodomierzy rozliczane są według dotychczasowych zasad i nie podlegają korekcie.

5. Uszkodzenie wodomierza lub jego plomb powoduje konieczność jego wymiany na koszt użytkownika.
6. W przypadku uszkodzenia przynajmniej jednego wodomierza w lokalu lub niemożności odczytu do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie wody w lokalu na osobę za ostatni kwartał.
7. W przypadku, gdy niemożność odczytu lub uszkodzenie wodomierza z winy użytkownika trwa dłużej niż trzy miesiące, to rozliczenie wody odbywać się będzie na zasadach jak w lokalach nieopomiarowanych.
8. Na wymianę wodomierzy gromadzony jest fundusz remontowy naliczany za każdy wodomierz według stawki uchwalanej przez Radę Nadzorczą.
9. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępniania lokali w celu odczytów wodomierzy i kontroli ich stanu technicznego, jak również mają obowiązek zgłaszać niezwłocznie nieprawidłowości funkcjonowania wodomierzy.

## **ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY W LOKALACH OPOMIAROWANYCH**

### **§ 9**

1. Odczytywania wskazań wodomierzy oraz rozliczania kosztów dostawy wody dokonuje się w okresach kwartalnych.
2. Odczytów wodomierzy dokonuje się każdorazowo przy zmianie użytkownika lokalu. W przypadku zmiany ceny wody rozliczanie kosztów dostawy wody odbywa się według poprzedniej i aktualnej ceny proporcjonalnie do długości okresów ich obowiązywania.
3. Użytkownicy lokali posiadający indywidualne wodomierze uiszczają miesięczną, zaliczkową opłatę według średniego zużycia wody w roku poprzedzającym.
4. Różnica pomiędzy kosztami dostawy wody a opłatami zaliczkowymi regulowana jest następująco:
  - niedopłatę wnosi się przy uiszczaniu najbliższej opłaty zaliczkowej,
  - nadpłatę zalicza się w poczet opłat eksploatacyjnych za następny miesiąc.
5. Na pokrycie dodatkowych kosztów dostawy wody takich jak: opłata stała za wodomierz główny, zużycie wody do podlewania zieleni, sprzątanie, remonty itp. użytkownicy wszystkich lokali wnoszą miesięczną opłatę stałą od lokalu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

## **ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH**

### **§ 10**

1. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal, w którym nie zamontowano wodomierzy.
2. Koszt dostawy wody do lokali nieopomiarowanych obliczany jest jako iloczyn ilości osób w lokalu, normy zużycia wody na osobę i ceny wody.
3. Normę zużycia wody na osobę przyjmuje się zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem właściwego Ministra ds. Budownictwa.

### **§ 11**

1. Na zakończenie roku kalendarzowego rozlicza się zaliczkowe wpłaty i koszt dostawy wody w poszczególnych nieruchomościach.
2. W przypadku powstania nadpłaty – zostanie ona rozliczona na lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do liczby osób.

3. Niedopłata zostanie rozliczona na lokale opomiarowane i nieopomiarowane proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danym okresie rozliczeniowym.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 12**

1. Koszty podatku od nieruchomości dotyczącego nieruchomości Spółdzielni, które są przeznaczone do wyodrębnienia ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na:
  - podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - podatek od lokali mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych,
  - podatek od lokali użytkowych,
  - podatek od budowli.
2. Opłaty miesięczne z tytułu podatku od nieruchomości ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o obowiązujące stawki podatku w roku, na który ustalone są opłaty proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i charakteru przeznaczenia lokalu (lokal mieszkalny, lokal użytkowy, pozostałe lokale). Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza i dokonano zmiany przeznaczenia lokalu, to skutki podwyższonego podatku są uwzględniane w naliczanej opłacie dla danego lokalu.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z gminą. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny przypadających na ich lokale z tytułu opłat za używanie lokalu.

## **VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW**

### **§ 13**

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

## **VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH**

### **§ 14**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się jednolicie na wszystkie nieruchomości Spółdzielni.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości stałych jest:

- a) liczba osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach w odniesieniu do lokali mieszkalnych,
  - b) ryczałtowa ilość nieczystości stałych ustalona w zależności od rodzaju prowadzonej działalności i powierzchni użytkowej – dotyczy lokali użytkowych.
3. Na koszty wywozu nieczystości stałych składają się:
- a) koszty zakupu lub dzierżawy pojemników i kontenerów,
  - b) koszty utrzymania pojemników (remonty, mycie, chlorowanie itp.),
  - c) koszty wywozu nieczystości z pojemników zgodnie z obciążeniami firm świadczących usługi w tym zakresie,
  - d) koszty usuwania nieczystości i przedmiotów pozostawionych poza kontenerami (stare meble, sprzęt i inne).
4. Odpłatność za wywóz nieczystości ustala się następująco:
- a) dla lokali mieszkalnych wysokość obciążeń oblicza się jako iloczyn ilości osób zamieszkałych w danym lokalu i jednostkowego kosztu wywozu nieczystości,
  - b) dla lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i garaży wysokość obciążenia oblicza się jako iloczyn ryczałtowej ilości nieczystości przyjętej dla danego lokalu i jednostkowego kosztu wywozu nieczystości,
  - c) w nietypowych przypadkach takich jak: najem krótkotrwały, jednorazowa dzierżawa terenu itp. odpłatność za wywóz nieczystości ustala Zarząd.
5. Wskaźniki o których mowa w pkt 2.4. ustala się następująco:
- a) jednostkowy koszt wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych oblicza się jako iloraz miesięcznych kosztów wywozu i ilości osób w budynkach Spółdzielni,
  - b) dla lokali użytkowych ustala się następujące miesięczne ryczałtowe ilości nieczystości:

<i>L.p.</i>	<i>rodzaj działalności</i>	<i>do 50m<sup>2</sup> p.u.</i>	<i>powyżej 50 m<sup>2</sup> p.u.</i>
1	spożywcze i przemysłowe wytwarzające duże ilości nieczystości (np.: sklep AGD)	1,5 m <sup>3</sup>	2 m <sup>3</sup> - 4m <sup>3</sup> *
2	usługowe i pozostałe sklepy przemysłowe (np. apteka)	1 m <sup>3</sup>	1,2 m <sup>3</sup>
3	biura, gabinety lekarskie itp.	0,7 m <sup>3</sup>	1,0 m <sup>3</sup>
4	garaże	0,1 m <sup>3</sup>	-----
5	pomieszczenia gospodarcze i techniczne	0,3 m <sup>3</sup>	-----

\* ilość ustala Zarząd.

- c) dla lokali, które posiadają zawartą odrębną umowę na wywóz nieczystości ustala się odpłatność za 0,1 m<sup>3</sup> nieczystości na pokrycie kosztów wywozu śmieci z nieruchomości wspólnej (piwnica, klatka schodowa, teren).
6. Zmiany opłat za wywóz nieczystości z lokali użytkowych wynikające z zaprzestania, rozpoczęcia lub zmiany prowadzonej działalności następują od miesiąca następnego od dnia zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu.

## IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO

### § 15

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze budynkowe koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne klatki schodowe w budynkach proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w lokalu osób.

2. W ramach opłat za używanie lokali (czynsz) użytkownicy lokali obciążeni są opłatami zaliczkowymi za zużycie gazu liczonymi w zł/osobę miesięcznie. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów zużycia gazu. Jeżeli w mieszkaniu nie mieszka żadna osoba, do naliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się jedną osobę.
3. Rozliczenia kosztów dostawy gazu dokonuje się raz na kwartał.

## **X. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DOMOFONÓW**

### **§ 16**

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

## **XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA INSTALACJI RTV**

### **§ 17**

Użytkownicy, którzy nie posiadają zawartych umów z operatorem telewizji kablowej uiszczają miesięczną opłatę w wysokości równej kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię za pakiet socjalny.

## **XII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 18**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.  
Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.  
Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:
  - 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
  - 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt. 1).
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.  
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.  
Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu

i oddania kluczy Spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

Niniejszy regulamin uchwalony został w dniu 11.12.2008 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 77 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Teresa Leszczyńska

(Sekretarz RN)

Szczepan Skrodzki

(Przewodniczący RN)