

REGULAMIN
rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
oraz ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie

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, 5, 6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami §§ 50-51 Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki rozliczeń kosztów energii cieplnej i kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, które są szczegółowo unormowane oddzielnie w:
 - a) „Regulaminie rozliczenia kosztów ciepła dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody”,
 - b) „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”.
3. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - najemcę lokalu mieszkalnego,
 - niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu,
 - osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
 - 1) koszty eksploatacji części wspólnych,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) koszty dostaw wody i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty dostaw gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
 - 5) koszty wywozu nieczystości,
 - 6) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 7) koszty zakupu energii elektrycznej na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej,
 - 8) podatek od nieruchomości,
 - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
 - 10) koszty zakupu energii elektrycznej dla pomieszczeń wspólnych w nieruchomości,
 - 11) koszty konserwacji domofonów,
 - 12) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
 - 13) inne koszty ogólnoadministracyjne przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

3. 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 za używanie lokali.

4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2, jest m^2 powierzchni użytkowej lokali.

2. Koszty:

- a) dostaw gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
 - b) wywozu nieczystości,
rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkujących w poszczególnych lokalach lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali.
3. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w ust. 2. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia.

§ 4

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (z uwzględnieniem Polskiej Normy 70/B-02365) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii i pawlaczy.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane lub obudowane.

§ 5

1. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oddanych do użytku po wejściu w życie niniejszego regulaminu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według pomiaru z natury (z uwzględnieniem warunków Polskiej Normy PN-70/B-02365).
2. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
3. W przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza) powierzchni lokalu – następuje korekta powierzchni użytkowej lokalu obliczonej dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych obejmują:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, które są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości,
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.

Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu działalności gospodarczej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla; nieruchomości niezabudowane.

W szczególności są to:

 - budynki administracji, magazyny, warsztaty,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków m.in. hydrofornie, wymiennikownie,
 - chodniki, ciągi pieszo jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - tereny zielone i mała architektura, place zabaw,
 - pozostałe.
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. Na koszty te składają się:
 - a) koszty utrzymania czystości – sprząatanie i odśnieżanie terenów należących do danej nieruchomości, konserwacja i odnawianie zieleni,
 - b) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
 - c) koszty konserwacji,
 - d) koszty energii elektrycznej, przeznaczonej m.in. na oświetlenie klatek schodowych, piwnic, silników dźwigów osobowych,
 - e) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - f) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - g) koszty ogólnoadministracyjne i administracji osiedla,
 - h) ubezpieczenie majątku,
 - i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się:
 - a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie terenów stanowiących mienie Spółdzielni, konserwacja i odnawianie zieleni,
 - b) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
 - c) koszty konserwacji,
 - d) koszty energii elektrycznej, przeznaczonej m.in. na oświetlenie ulic osiedlowych, parkingów, placów zabaw,
 - e) podatek od nieruchomości,
 - f) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - g) koszty ogólnoadministracyjne i administracji osiedla,
 - h) ubezpieczenie majątku,
 - i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.
6. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się:
 - a) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - b) koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - c) koszty dostawy gazu sieciowego,
 - d) koszty utrzymania dźwigów osobowych,
 - e) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - f) koszty energii elektrycznej wspólnej,
 - g) koszty konserwacji domofonów.Sposób rozliczenia w/wym. mediów opisany jest:
 - a) punkty a i b w regulaminach wymienionych w § 1 pkt. 2,
 - b) punkty c - g w części IV-VIII niniejszego regulaminu.

III. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 7

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, najemców lokali mieszkalnych, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 2 odpisami na fundusz remontowy ustalane są wg stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.

4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.
 5. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych w rocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
6. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie remontów.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO

§ 8

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze budynkowe koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków w Spółdzielni z rozbiem analitycznym na poszczególne nieruchomości.
2. W ramach opłat za używanie lokali (czynsz) użytkownicy lokali obciążani 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 przypadających średniomiesięcznie na jednego mieszkańca. W przypadku, gdy w lokalu nie zamieszkuje bądź nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do celów rozliczeniowych przyjmuje się jedną osobę.
3. Po zakończeniu roku i sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok dokonuje się rozliczenia faktycznych kosztów zużycia gazu w poszczególnych budynkach, biorąc za podstawę średnioroczny koszt 1 m³ gazu oraz przeciętną liczbę mieszkańców danego lokalu za okres roku objętego rozliczeniem. Jeżeli w lokalu nie była zameldowana żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
4. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia gazu jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.
5. Różnica powstała w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 2, w stosunku do faktycznie poniesionych kosztów rozliczana jest następująco:
 - nadpłata zaliczana jest na poczet opłat najbliższych należności z tytułu opłat za używanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami – na poczet zadłużenia,
 - niedopłata zostaje zaksięgowana na obciążenie konta z tytułu opłat za używanie lokalu i winna być uregulowana w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 9

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą eksploatację i konserwację tych urządzeń oraz dozór techniczny.

Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczanych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Lokale położone na parterze nie są obciążane kosztami dźwigów, natomiast lokale na I piętrze obciążane są 50% tych kosztów.
3. Koszty utrzymania dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej tych lokali.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

§ 10

1. Ponożone przez Spółdzielnie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonuje się proporcjonalnie do liczny osób zamieszkujących dany lokal..
3. W przypadku udokumentowania, że w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba a opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest wnoszona przez osobę/osoby posiadające tytuł prawny do lokalu na rzecz właściwej gminy bezpośrednio lub za pośrednictwem innego podmiotu, wówczas Spółdzielnia nie pobiera opłaty.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ WSPÓLNEJ

§ 11

1. Koszty energii elektrycznej wspólnej obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - oświetlenie wewnętrzne pomieszczeń wspólnych w budynku tj. klatki schodowe, piwnice, korytarze piwniczne oraz inne pomieszczenia wspólne /pralnie, suszarnie, wózkownie/,
 - oświetlenie zewnętrzne terenu wokół budynków danej nieruchomości.
2. Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszty energii elektrycznej wspólnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej tych lokali.
4. Koszty energii elektrycznej dotyczącej oświetlenia wewnętrznego rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe znajdujące się w poszczególnych nieruchomościach.
5. Koszty energii elektrycznej dotyczącej oświetlenia zewnętrznego terenu wokół budynków rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże w nieruchomościach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI DOMOFONÓW

§ 12

1. Koszty konserwacji domofonów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą eksploatację i konserwację tych urządzeń.
2. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

3. Koszty konserwacji domofonów rozlicza się na poszczególne lokale.

IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

§ 13

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku dotyczących lokali użytkowych.
4. 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, stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

X. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 14

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność obciążani są kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczących nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.

XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

§ 15

1. W ramach ewidencji księgowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się wydatki Spółdzielni, określone w § 6 ust. 4 niniejszego regulaminu.

2. Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, do których ustanowione są tytuły prawne do lokalu (oraz zajmowane bez tytułu prawnego) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

XII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 16

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w poprzednich rozdziałach regulaminu, może być pomniejszone o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokalu udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
4. W odniesieniu do składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m² pow. użytkowej lokalu podstawę do obciążenia opłatami za używanie lokalu stanowi powierzchnia użytkowa danego lokalu.
5. Ustalone w planie gospodarczo-finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale w nieruchomości zajmowane:
 - a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) na warunkach najmu,
 - c) na warunkach prawa odrębnej własności,
 - d) bez tytułu prawnego.

W wyniku rozliczenia ww. kosztów Zarząd Spółdzielni ustala jednostkowe stawki opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach liczone w zł/m².
6. Opłaty dotyczące kosztów zużycia gazu ustalone są przez Zarząd Spółdzielni zaliczkowo w oparciu o zasady ustalane w rozdz. IV niniejszego regulaminu, a następnie rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali wg faktycznych kosztów obciążających te lokale.

§ 17

1. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lokalu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię, określają „Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie” oraz ogólnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego. Od najemcy lokalu użytkowego, oprócz stawek czynszów najmu pobierane są opłaty z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody. Ponadto oddzielnie najemca może być obciążany za zużycie wody zimnej i energię elektryczną, jeżeli koszty z tego tytułu nie zostały uwzględnione w stawce czynszu najmu, a lokal posiada indywidualne olicznikowanie energii elektrycznej i wody.
2. Osoby użytkujące garaże (lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych) wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie uchwalonego na dany rok planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.
3. Osoby zajmujące mieszkanie bez tytułu prawnego, obciążane są odszkodowaniem pokrywającym koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg tych samych zasad co członkowie Spółdzielni.

4. Byli najemcy lokali użytkowych, którzy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu nie przekazali lokalu do dyspozycji Spółdzielni, obciążani są za okres bezumownego korzystania z lokalu odszkodowaniami w wysokości 300% poprzednio obowiązującego czynszu najmu.

§ 18

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 50 i § 51 Statutu Spółdzielni powinny być zgodnie z postanowieniem § 52 ust. 1 Statutu Spółdzielni uiszczane co miesiąc, z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

W przypadku wcześniejszego, przed zawarciem umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, postawienia lokalu do dyspozycji członka, obowiązek uiszczania opłat, o których mowa wyżej, powstaje z dniem postawienia lokalu do jego dyspozycji.

Postawienie przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji członka następuje na podstawie podpisania przez niego protokołu odbioru lokalu do użytkowania.

3. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1, przez członka, który nabywa prawo odrębnej własności lokalu w wyniku wygrania przetargu, o którym mowa w § 36 ust. 2 Statutu, powstaje w powyższym trybie, po wpłaceniu przez niego wkładu budowlanego, z dniem postawienia lokalu do jego dyspozycji, nie później jednak jak z dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokali, z nowych inwestycji, uiszczają opłaty, o których mowa w ust. 1, z dniem postawienia im lokali do dyspozycji, nie później jednak jak z dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokali, uiszczają opłaty, o których mowa w ust. 1, z dniem postawienia im lokali do dyspozycji.

5. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, nabycia zobowiązany jest do uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.

6. Członek nie może samowolnie zmniejszać opłat za używanie lokalu lub potrącać z nich swoich należności od Spółdzielni.
7. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali i występujące nadwyżki z tytułu rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat w danym lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najwcześniejszych zadłużeń.

§ 19

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 18 ust. 1, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności oraz koszty upomnienia (koszty przesyłki poleconej). Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w § 18 ust. 1. Zarząd Spółdzielni może zawrzeć ugodę co do terminu spłaty należności.
2. Na umotywowany i udokumentowany (zaświadczenie z urzędu skarbowego o dochodach rodziny) wniosek lokatora Zarząd Spółdzielni może odstąpić od naliczania odsetek do 50% za okres zaległości w płatnościach przekraczający dwa miesiące.

3. W szczególnie uzasadnionych i umotywowanych przypadkach (utrata pracy, ciężka choroba, wypadek, zdarzenie losowe lub nadzwyczajne, zamiana zadłużonego lokalu) po spłaceniu należności głównej wobec Spółdzielni, Zarząd może zwiększyć zakres odstąpienia naliczania odsetek.

§ 20

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali:

- 1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
- 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. Wyżej wymienione terminy nie dotyczą zmiany wysokości opłat, które wynikają ze zmiany ilości zgłoszonych do zamieszkiwania osób.

§ 21

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości, opłaty niezależne od Spółdzielni w zmienionej wysokości.

2. Za opłaty, o których mowa w § 18 ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

- a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
- b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 22

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy.

XIII. ROZLICZANIE SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

§ 23

1. Rozliczenia spłaty kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, obciążonych kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.
2. Obciążanie użytkowników lokali mieszkalnych spłatą rat kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem, dokonywane jest wg:
 - a) obowiązujących postanowień ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 poz. 32 z późn. zm.). Szczegółowe zasady i warunki

naliczania rat miesięcznych spłaty kredytów, naliczania i umarzania odsetek od kredytu oraz zasady i warunki zawieszania spłaty rat określa ustawa, o której mowa wyżej.

- b) umowy zawartej z bankiem, określającej szczegółowe zasady i warunki spłat rat kredytu wraz z odsetkami.
3. Na wniosek członka, może być dokonana w każdym czasie z wpłaconych przez niego środków całkowita spłata kredytu lokatorskiego wraz odsetkami. Spłata kredytu nie daje członkowi uprawnień własnościowych do zajmowanego lokalu. Ustalenia wysokości niespłaconego kredytu i odsetek dokonuje się na dzień, w którym członek dokonuje całkowitej spłaty kredytu.

XIV. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 24

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
 - b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
 - c) możliwość stałego korzystania z ciepłej wody,
 - d) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów osobowych.
2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali w budynkach Spółdzielni określone są w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale”.

XV. OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 25

1. Opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób (wywóz nieczystości, gaz) nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż 60 dni, pod warunkiem:
 - a) zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu na piśmie do administracji Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
 - b) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.
2. Zarząd Spółdzielni, może w uzasadnionych przypadkach zwolnić z wymienionych w ust. 1 opłat osobę, która pomimo nie wymeldowania się z lokalu, faktycznie przebywa poza lokalem, np.: wyjechała na studia do innej miejscowości, wyjechała czasowo za granicę, odbywa służbę wojskową, przebywa w zakładzie karnym, przez dłuższy czas przebywa w szpitalu itp. Decyzję o czasowym zwolnieniu z opłat podejmuje Spółdzielnia, pod warunkiem wiarygodnego udokumentowania przez zainteresowanego faktu niezamieszkiwania danej osoby w lokalu przez okres trwający nieprzerwanie nie krócej niż 60 dni.
3. Jeżeli w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 z lokalu zostały czasowo wymeldowane lub faktycznie przebywają poza lokalem wszystkie osoby, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.

4. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się korekty naliczeń opłat za używanie lokalu za okres wsteczny przekraczający 1 miesiąc.
5. Zmniejszenie obciążeń z tytułu opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 następuje od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

§ 26

1. Niniejszy jednolity tekst Regulaminu z uwzględnieniem zmian wprowadzonych do Regulaminu Uchwałą Nr...../2016 z dnia 17.02.2016 roku Rady Nadzorczej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 17.02.2016 roku Uchwałą Nr/2016, wchodzi w życie z chwilą uchwalenia i obowiązuje od 01.01.2016 roku.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.11.2010 roku, Uchwałą Nr 28/2010, wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr 5/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 11.02.2015 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
/ Henryk Kostecki/

.....
/Aleksander Socha/