Tekst jednolity zawiera
zmiany wprowadzone Aneksem Nr 1

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko–Własnościowej „POPOWICE" we Wrocławiu

---

Regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz.210 z 1982 r. ze zm.)
2. Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz.27 z 2001 r. ze zm.)
3. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 z 2000 r. poz.903 ze zm.)
4. Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 z 2001 r., poz.733 ze zm.)
5. Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. nr 72. poz.747 ze zm.)
6. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. nr 54, poz.348 ze zm.)
7. Ustawę z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. Nr 121. poz.591 z 1994 r. zc zm.)
8. Ustawę z dnia 15.02.1992 r. o podatkach dochodowych od osób prawnych (Dz.U. Nr 106, poz.482 z 1992 r. ze zm.)
9. Ustawę z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. Nr 9, poz.31 z 1991 r. ze zm.)
10. Statut Spółdzielni

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi mieszkalnymi i użytkowymi oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali, właścicieli własnościowego prawa do lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali za:
   a) używanie lokali mieszkalnych,
   b) używanie lokali użytkowych.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
   - koszty obsługi eksploatacyjnej,
   - odpisy w koszty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
   - koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.
   - koszty dostawy energii cieplnej,
   - koszty dostawy energii elektrycznej ogólnego użytku,
   - koszty wywozu nieczystości stałych,
   - koszty utrzymania dźwigów,
   - koszty dostawy gazu,
   - koszty utrzymania domofonów,
   - podatek od nieruchomości, podatek gruntowy i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
   - koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
   - koszty utrzymania mienia spółdzielni służącego do użytku wspólnego.

   Definicję zasobów mieszkaniowych przyjmuje się zgodnie z *Interpretacją Ogólną Nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 Ministra Finansów z dnia 5 marca 2008 r. w sprawie stosowania postanowień art. 17 ust. l pkt.44 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. nr 54 poz.654 ze zm.).*

3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o rachunek ekonomiczny, okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych własnych i lokali stanowiących odrębną własność.
5. Podstawą prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni są roczne plany rzeczowo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą.
6. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest podstawą do dokonania korekty planu finansowo-rzeczowego, rozliczenia kosztów, a także wymiaru opłat za używanie lokali, części wspólnej oraz mienia spółdzielni służącego do użytku wspólnego.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Za jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się:
   - jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
   - osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym,
   - wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych,
   - budynek,
   - lokal,
   - nieruchomość,
   - udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych wraz z lokalami przynależnymi oraz lokali użytkowych określana jest w oparciu o dokumentację techniczną.
3. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez członka Spółdzielni, właściciela lokalu, osoby posiadającej własnościowe prawo do lokalu nie będącej członkiem Spółdzielni lub najemcy lokalu.
   Członkowie Spółdzielni, użytkownicy lokali mieszkalnych na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania nie będący członkami, najemcy, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego mają obowiązek zgłaszania wszelkich zmian dotyczących ilości faktycznie zamieszkujących osób, tzn.:
   - urodzenia dziecka,
   - zgonie osoby zamieszkującej w lokalu,
   - zamieszkiwania każdej osoby przez okres dłuższy niż jeden miesiąc.

   Wszystkie zmiany dotyczące ilości zamieszkujących w lokalu osób winny być zgłoszone do Spółdzielni w przeciągu 7 dni od zaistniałego zdarzenia.
   Naliczenia opłat zależnych od ilości zamieszkujących osób korygowane są w następnym miesiącu po miesiącu złożenia oświadczenia.
   Obowiązek zawiadamiania Spółdzielni i składania oświadczeń o zmianie ilości zamieszkałych osób w lokalu wynika z zapisu §18 ust. 1 Statutu Spółdzielni. Jeżeli osoby wymienione w pkt.II.3. nie złożą oświadczenia o ilości faktycznie zamieszkujących osób w lokalu lub nie odpowiedzą Spółdzielni na wezwanie do złożenia oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu, to do naliczeń zależnych od ilości osób zamieszkujących w lokalu będzie ustalana ilość osób według następujących zależności:
   - dla lokalu mieszkalnego o powierzchni do 33,0 m^2 przyjmuje się do naliczeń 3 osoby.
   - dla lokalu mieszkalnego o powierzchni do 42,0 m^2 przyjmuje się do naliczeń 4 osoby.
   - dla lokalu mieszkalnego o powierzchni do 55,0 m^2 przyjmuje się do naliczeń 5 osób,
   - dla lokalu mieszkalnego o powierzchni do 64,0 m^2 przyjmuje się do naliczeń 6 osób.

   W sytuacji, gdy w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, opłaty zależne od ilości osób nalicza się od 1 osoby.
4. Urządzeniem pomiarowym lub podzielnikiem kosztów jest:
   - licznik wody zimnej i ciepłej,
   - podzielnik ciepła,
   - licznik energii elektrycznej,

- gazomierz.

5. Wielkość nieruchomości i wielkość udziałów we współwłasności określa Uchwała podjęta przez Zarząd zgodnie z art. 42 i 43 *Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.*
6. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
   a) **użytkowniku lokalu** – należy przez to rozumieć:
      - członka spółdzielni posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
      - członka spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
      - osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami spółdzielni,
      - właściciela lokalu,
      - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
      - najemcę lokalu (zarówno mieszkalnego jak i użytkowego).
   b) **odrębnej nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, dla którego ustanowiono odrębną księgę wieczystą
   c) **nieruchomości wspólnej** to należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które służą do wspólnego użytku wyłącznie jego mieszkańcom tzn. grunt wokół budynku znajdujący się na wydzielonej nieruchomości, fundamenty, mury, kominy, wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku przez wszystkich użytkowników lokali takie jak strychy, korytarze piwnic, klatki schodowe, bramy, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenia itp.
   d) **pomieszczeniu przynależnym,** to należy przez to rozumieć piwnicę przypisaną do lokalu mieszkalnego (Uchwała Zarządu określająca odrębną własność lokalu).
   e) **udziale w nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego (piwnicy) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych.
   f) **lokalu,** należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
   g) **lokalu mieszkalnym,** należy przez to rozumieć wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniem przynależnym służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
   h) **powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego** to należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, którą ujęto w Uchwale Zarządu określającej odrębną własność lokalu.
   i) **mieniu Spółdzielni służącym do użytku wspólnego,** należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni (chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, tereny zielone, hydrofornie, itp.) służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię.
   j) **osobie zamieszkałej w lokalu mieszkalnym** to należy przez to rozumieć osoby faktycznie korzystające z lokalu - członek spółdzielni, właściciel nie będący członkiem spółdzielni, użytkownik dysponujący własnościowym prawem do lokalu nie będący członkiem, najemca oraz osoby zamieszkujące w lokalu dłużej niż 1 miesiąc.
   k) **pożytkach z nieruchomości,** należy przez to rozumieć przychody z wynajmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.
   l) **zarządzaniu nieruchomościami,** należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno–finansowej poszczególnych nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom, właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem aż do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

7. Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:
   - eksploatacją i utrzymaniem lokali,
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do wspólnego użytkowania,
   - działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni.
8. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego zaliczamy:
   a) koszty dostawy energii cieplnej (ogrzanie lokalu, podgrzanie wody),
   b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
   c) koszty wywozu nieczystości stałych,
   d) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego o ile nie jest on uiszczany przez właściciela,
   e) koszty dostawy gazu,
   f) koszty eksploatacji domofonu,
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zaliczamy:
   a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych,
   b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w części wspólnej,
   c) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
   d) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
   e) koszty przeglądów technicznych budynków, przeglądów gazowych i usług kominiarskich,
   f) koszty ubezpieczenia majątku,
   g) podatek od nieruchomości dotyczący części wspólnej, podatek gruntowy oraz opłata za wieczyste użytkowanie,
   h) koszty utrzymania czystości części wspólnych budynku, nieruchomości wspólnej wokół budynku (łącznie z kosztami utrzymania zieleni na nieruchomości wspólnej),
   i) koszty konserwacji części wspólnych nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni,
   j) *wykreślono,*
   k) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości,
   l) koszty zarządzania nieruchomością.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego zaliczamy:
   a) koszty utrzymania czystości,
   b) koszty utrzymania terenów zielonych (m.in. eksploatacja bieżąca, konserwacja, wywóz trawy),
   c) koszty zużycia energii elektrycznej (w tym oświetlenia terenów Spółdzielni),
   d) podatek od nieruchomości, podatek gruntowy i oplata za wieczyste użytkowanie,
   e) koszty utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali (budynki hydroforni, parkingi, place zabaw, nawierzchnie dróg i chodników itp.),
   f) koszty pozostałe związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego w tym ubezpieczenie.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI, NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ MIENIA SPÓŁDZIELNI SŁUŻĄCEGO DO UŻYTKU WSPÓLNEGO ORAZ ZASADY USTALANIA OPAT, O KTÓRYCH MOWA W ART.4 USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1. Zasady rozliczania kosztów dostawy **energii cieplnej** przedstawia Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach SMLW „POPOWICE" stanowiący Załącznik Nr 1 Regulaminu.
2. Zasady rozliczania kosztów **dostawy wody i odprowadzania ścieków** przedstawia Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w zasobach SMLW „POPOWICE" stanowiący Załącznik Nr 2 Regulaminu.
3. Zasady rozliczania kosztów **wywozu nieczystości stałych.**

3.1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się wg jednakowych zasad dla całej Spółdzielni z podziałem na:
- lokale mieszkalne (ewidencja faktycznie poniesionych kosztów - faktury - prowadzona jest w podziale na Zespól Nieruchomości Nr 1 i Zespół Nieruchomości Nr 2),
- lokale użytkowe,
- dzierżawy terenu.

3.2. Koszty wywozu na rok następny planuje się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku bieżącym, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen. Szczegółowa ewidencja rozmieszczonych pojemników oraz bieżąca kontrola ich eksploatacji jest podstawą do określenia wielkości kosztów w rozbiciu na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i dzierżawy terenów.

3.3 Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości stałych dotyczących lokali mieszkalnych jest osoba zamieszkała w danym lokalu.
Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok jako iloraz planowanych kosztów i ilości osób zamieszkujących daną nieruchomość. Ostateczne rozliczenie dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktycznie poniesionych kosztów. Wynik z rozliczenia (nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami) jest przenoszony do rozliczenia na rok następny i uwzględniany przy kalkulacji wysokości wnoszonych zaliczek.

3.4. Koszty wywozu nieczystości stałych w lokalach użytkowych i dzierżawach terenu ustala się indywidualnie dla każdego kontrahenta na podstawie odrębnej kalkulacji z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności.

4. Zasady naliczania **podatku od nieruchomości, podatku gruntowego oraz opłaty za wieczyste użytkowanie.**

4.1. Podatek od nieruchomości, podatek gruntowy oraz opłatę za wieczyste użytkowanie ustala się w oparciu o stawki uchwalone przez Radę Miasta.
Właściciele mieszkań wyodrębnionych są zobowiązani opłacać podatki (podatek od nieruchomości i gruntowy) dotyczące udziału w części wspólnej danej nieruchomości, ich lokalu oraz pomieszczenia przynależnego we własnym zakresie.

4.2. Lokale użytkowe – podatek od nieruchomości, podatek gruntowy oraz opłata za wieczyste użytkowanie.

4.2.1. Podatek od nieruchomości, podatek gruntowy oraz opłata za wieczyste użytkowanie dotyczące pawilonów wolnostojących, w których usytuowane są lokale użytkowe ustalane są całościowo dla nieruchomości, na której usytuowany jest pawilon, a następnie rozliczany dla danego lokalu proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu.

4.2.2. Za lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych wnoszone są opłaty dotyczące podatku od nieruchomości, podatku gruntowego i opłaty za wieczyste użytkowanie zgodnie ze stawką podatku wynikającą z uchwały Rady Miasta Wrocławia związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej.

4.3. Podatek od nieruchomości oraz podatek gruntowy dotyczący części powierzchni przeznaczonej do użytku wspólnego danej nieruchomości oraz lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi pozostające jako majątek Spółdzielni naliczany jest w ramach poszczególnych nieruchomości wg stawek uchwalanych przez Radę Miasta i rozliczany do powierzchni użytkowej lokali (bez lokali wyodrębnionych).

4.4. Podatek od nieruchomości, podatek gruntowy i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

dotyczący mienia Spółdzielni służącego do wspólnego użytku wyliczany jest zgodnie z Uchwałą Rady Miasta i rozliczany na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej wielkości powierzchni użytkowej lokali. Tak przypisany do nieruchomości podatek jest rozliczany na lokale proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

5. Zasady rozliczania kosztów **dostawy gazu sieciowego.**

5.1. Koszty dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach – rozlicza się na lokale mieszkalne znajdujące się w danym budynku proporcjonalnie do zamieszkałych w nim osób. Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok, a ostateczne rozliczenie dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktycznego zużycia. Wynik z rozliczenia (nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami) jest przenoszony do rozliczenia na rok następny i uwzględniany przy kalkulacji wysokości wnoszonych zaliczek.

6. Zasady rozliczania kosztów i remontów **urządzeń domofonowych.**

6.1. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego zgodnie z obowiązującą na danej nieruchomości umową określającą powyższe koszty.
Jednostką rozliczeniową jest **lokal.**

7. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów kapitalnych **dźwigów.**

7.1. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów kapitalnych dźwigów osobowych rozlicza się w ramach nieruchomości, na której budynki wyposażone są w dźwigi. W sytuacji, gdy na danej nieruchomości usytuowane są zarówno budynki wyposażone w dźwigi jak i budynki nie posiadające dźwigów, koszty dotyczące dźwigów rozlicza się tylko na budynek wyposażony w dźwig.

7.2. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów na dany rok ustala się w oparciu o faktycznie poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem współczynnika inflacji oraz planowanych remontów.

7.3. Koszty remontu dźwigów ustala się w oparciu o opracowany w Spółdzielni harmonogram remontu dźwigów oraz przewidywane koszty remontu (wstępny kosztorys).

7.4. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu odpłatności za użytkowanie dźwigu jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

7.5. Opłata miesięczna na utrzymanie dźwigu równa się iloczynowi stawki jednostkowej skalkulowanej dla danego budynku i powierzchni użytkowej lokalu. Opłatę wnoszą wszystkie lokale bez względu na ich położenie w bryle budynku, od parteru do ostatniej kondygnacji.

7.6. Dla lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wyposażonych w dźwigi oraz dla lokali mieszkalnych wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej opłatę za użytkowanie dźwigu ustala się wg kalkulacji indywidualnej z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności.

8. Zasady rozliczania **kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku.**

8.1. **Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku obejmujące powierzchnie przeznaczone do wspólnego użytkowania na nieruchomości ustala się na dany rok w oparciu o faktyczne koszty i zużycie w roku poprzednim z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen przez dostawcę. W nieruchomościach z budynkami wysokimi koszt pozyskania energii elektrycznej obejmuje energię elektryczną czynna, dystrybucję, zakup paneli fotowoltaicznych oraz ich montaż, bilansowanie, serwis, ubezpieczenie, optymalizację poboru energii elektrycznej i odsetki zawarte w cenie używania i nabycia paneli fotowoltaicznych.**

8.2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustalone wg zasad ujętych w pkt. IV.8.1. są rozliczane na poszczególne lokale. Jednostką rozliczeniową jest **powierzchnia użytkowa nieruchomości**. Wysokość opłat miesięcznych ustalana jest zaliczkowo na dany rok jako iloraz planowanych kosztów i **powierzchni użytkowej danej nieruchomości**.
Ostateczne rozliczenie dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego na podstawie

faktycznie poniesionych kosztów. Wynik z rozliczenia (nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami) jest przenoszony do rozliczenia na rok następny i uwzględniany przy kalkulacji wysokości wnoszonych zaliczek.

8.3. Koszty energii elektrycznej użytkowanej do oświetlenia terenów Spółdzielni służące do wspólnego użytkowania ustalane są w oparciu o faktycznie poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen przez dostawcę. Kalkuluje się je jako koszy utrzymania mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego. Koszty te są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości i są elementem kalkulacyjnym stawki „opłata eksploatacyjna".

9. Zasady rozliczania kosztów **przeglądów technicznych budynków, przeglądów gazowych i usług kominiarskich.**

9.1. Koszty przeglądów technicznych i usług kominiarskich ustala się w oparciu o obowiązujące przepisy (ustalanie częstotliwości dokonywania danego rodzaju przeglądów) oraz z analizy cen rynkowych, są one elementem kalkulacyjnym stawki „opłata eksploatacyjna". Koszty te są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości zgodnie z faktycznym wykonaniem, a następnie dzielone na lokale proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

9.2. Koszty przeglądów technicznych i usług kominiarskich dotyczące lokali użytkowych są planowane na zasadach jak w pkt. 1V.9.1., a rozliczane z wpływów z lokali użytkowych.

10. Zasady rozliczania kosztów **ubezpieczenia.**

10.1. Koszty ubezpieczenia ustala się w oparciu o wartość przedstawionego do ubezpieczenia majątku Spółdzielni i jest on elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej.

10.2. Koszty ubezpieczenia majątku obejmującego zasoby mieszkaniowe (mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, budynki administracji, itp.) są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości, a następnie na lokale proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej poszczególnych lokali i są one elementem kalkulacyjnym stawki „opłata eksploatacyjna".

10.3. Koszty ubezpieczenia majątku obejmującego mienie Spółdzielni służącego do zarządzania zasobami Spółdzielni stanowi element kalkulacyjny kosztów zarządzania.

10.4. Koszty ubezpieczenia majątku obejmującego lokale użytkowe są rozliczane z wpływów z lokali użytkowych.

11. Zasady rozliczania **kosztów eksploatacji i konserwacji części wspólnej danej nieruchomości** – koszty utrzymania czystości, koszty konserwacji, koszty zarządzania itp.

11.1. Koszty wymienione w poz. l.V.l 1. planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z roku poprzedniego z uwzględnieniem przewidywanej inflacji.

11.2. Koszty eksploatacji i konserwacji części wspólnej rozliczane są na lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej poszczególnych lokali i są one elementem kalkulacyjnym stawki „opłata eksploatacyjna".

11.3. Koszty sprzątania rozliczane są:
- na wydzielone nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- na lokale użytkowe,
- na mienie Spółdzielni przeznaczone do użytku wspólnego.

Kluczem podziałowym kosztów sprzątania jest metr przeliczeniowy powierzchni sprzątanej.

12. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego – m.in. **koszty utrzymania czystości terenów zielonych, placów zabaw, dróg i chodników, koszty utrzymania infrastruktury (budynki hydroforni, drogi, itp.).**

12.1. Koszty wymienione w poz. IV.12. planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z roku poprzedniego z uwzględnieniem przewidywanej inflacji. Koszty te, z wyjątkiem tych, które można wprost przypisać do danej nieruchomości (np. koszty utrzymania czystości) są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości, a następnie na lokale proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej poszczególnych lokali i są one elementem

kalkulacyjnym stawki „opłata eksploatacyjna".

13. Zasady rozliczania **kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni.**

13.1. Do kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego w tym zapewnienie właściwej obsługi mieszkańców.

13.2. Koszty zarządzania ustala się bazując na kosztach faktycznych poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem inflacji oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni.

13.3. Koszty zarządzania rozlicza się na nieruchomości i lokale użytkowe proporcjonalnie do ilości metrów użytkowych lokali (mieszkalnych i użytkowych) i są one elementem kalkulacyjnym stawki „opłata eksploatacyjna".

14. Zasady ustalania stawki „opłata eksploatacyjna".

14.1. Stawka „opłata eksploatacyjna" jest ustalana indywidualnie dla każdej wydzielonej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi. Jej wysokość jest wynikową sumy poszczególnych rodzajów kosztów przypadających na daną nieruchomość opisanych w części IV punkty 8.3, 9, 10, 11, 12, 13 Regulaminu pomniejszonych o uzyskane na poszczególnych nieruchomościach pożytki, o których mowa w art. 5 ust. 1 *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

V. ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Spółdzielnia tworzy:

- Fundusz Remontowy nieruchomości,
- Fundusz Remontowy na utrzymanie mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego,
- Fundusz Remontowy dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

Zasady tworzenia i gospodarowania Funduszem remontowym przedstawia Regulamin tworzenia i wykorzystywania Funduszu remontowego w zasobach SMLW „Popowice" stanowiącym Załącznik Nr 5 Regulaminu.

VI. ZASADY ROZLICZANIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

1. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną na terenie Spółdzielni prowadzi się w oparciu o opracowany przez Zarząd Spółdzielni plan roczny, który zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Źródła finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej:
   - wpłaty członków Spółdzielni,
   - dofinansowania z dochodów z lokali użytkowych.

VII. ZASADY GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, DZIERŻAWĄ TERENU ORAZ INNYMI OBIEKTAMI STANOWIĄCYMI ZASOBY SPÓŁDZIELNI.

1. Lokale użytkowe będące w zasobach Spółdzielni są przeznaczone pod wynajem.
2. Zasady wynajmu określa regulamin przetargowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
   W przypadku braku możliwości przeprowadzenia przetargu (brak chętnych, bądź inne względy ekonomiczne) Zarząd Spółdzielni może wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie Uchwały zezwalającej na zawieszenie regulaminu przetargowego na określony czas bądź na określony lokal.
3. Wynajem lokalu użytkowego, dzierżawa terenu, najem ściany na reklamę odbywa się w oparciu o umowę (wzór umowy opiniuje Radca Prawny).
4. Wpływy z najmu lokali są przeznaczane na:
   - pokrycie bieżących kosztów związanych z utrzymaniem lokali i infrastruktury im towarzyszącej,
   - opłacenie mediów zużywanych przez lokale,
   - pokrycie kosztów zarządzania lokalami,

- na remont lokali i infrastruktury im towarzyszącej,
- finansowanie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni.

5. Wypracowany dochód netto z gospodarki lokalami użytkowymi może być przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na zasilenie Funduszu Zasobowego.
6. Podstawą rozdysponowywania dochodu z lokali użytkowych jest Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto podjęta na wniosek Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

VIII. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

1. Wykreślony.
2. Osoby odpowiedzialne za wnoszenie opłat.

2.1. Członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2.2. Za używanie lokali mieszkalnych członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty na Fundusz Remontowy w miesięcznych zaliczkach na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali.

2.3. Za używanie lokali mieszkalnych właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych (obejmuje zarówno nieruchomość wspólną leżącą w ramach wydzielonej nieruchomości jak i mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego-place zabaw, parkingi, drogi itp.),
- kosztami zarządzania tymi nieruchomościami.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na Fundusz Remontowy w miesięcznych zaliczkach na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

2.4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach wg zasad określonych w Umowach Najmu zawartych między Spółdzielnią, a Najemcą opracowanych zgodnie z *Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 z 2001 r., poz.733 ze zm.)*.

2.5. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego - pozbawieni tytułu z przyczyn określonych w *Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych* lub w *Statucie* uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty w wysokości pokrywającej koszty wg zasad określonych w pkt. VIII.2.3.

2.6. Osoby zajmujące lokal mieszkalny, do którego nigdy nie posiadały tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości pokrywającej koszty wg zasad określonych w pkt. VIII.2.4. (jak najemcy).

3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i zdania kluczy do Spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w pkt. VIII.2 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali mieszkalnych, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcami lokali mieszkalnych oraz zajmującymi lokale bez tytułu prawnego odpowiadają:

- stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich faktycznego korzystania z lokalu,

5. Opłaty zgodnie z zapisem *Statutu* należy uiszczać z góry do 20 dnia miesiąca. W przypadku zaległości w opłatach Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od pierwszego dnia zalegania.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielnia, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
   Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
   Natomiast zmianę wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (np. gaz, energia elektryczna, śmieci), Spółdzielnia może dokonywać co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa *Statut*, lub bezpośrednio na drodze sądowej.
   Użytkownicy lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. Wysokość opłat dla lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami określonymi w pkt. IV-VII ustala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
9. Zgodnie z pkt. VII.5 i 6 dochód z lokali użytkowych Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

IX. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
   a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
      - utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym,
      - sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
      - czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynku, a także na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku (place zabaw, drogi, tereny zielone itp.),
      - sprawną obsługę administracyjną;
   b) w zakresie centralnego ogrzewania - możliwość utrzymania temperatury normatywnej wewnątrz lokalu, zgodnie z zamówioną mocą, przez cały sezon grzewczy;
   c) w zakresie ciepłej wody - możliwość stałego korzystania z ciepłej wody;
   d) nieprzerwane i bezpieczne funkcjonowanie dźwigów;
   e) nieprzerwane i sprawne funkcjonowanie urządzeń domofonowych.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
   - w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali - Załącznik Nr 3 do niniejszego Regulaminu,
   - w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
3. Temperaturą obowiązującą w lokalu mieszkalnym jest temperatura 18° C – mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.
4. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.
   Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub następnym.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SMLW POPOWICE Uchwałą Nr 72/10/III/2008 z dnia 28.10.2008 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2008 r. oraz zmieniony:

- Aneksem Nr 1 przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 211/04/2012 w dniu 26.04.2012 r. z mocą obowiązującą od dnia 27.04.2012 r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/01/V/2014 z dnia 23.01.2014r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/03/V/2014 z dnia 27.03.2014r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 45/07/V/2015 z dnia 30.07.2015r. z mocą obowiązującą od dnia 30.07.2015r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 69/10/VI/2016 z dnia 20.10.2016r. z mocą obowiązującą od dnia 20.10.2016r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 65/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021r. z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2022r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/03/VII/2022 z dnia 31.03.2022r. z mocą obowiązującą od dnia 01.08.2022r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 38/06/VII/2022 z dnia 24.06.2022r. z mocą obowiązującą od dnia 24.06.2022r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 33/06/VII/2023 z dnia 22.06.2023r. z mocą obowiązującą od dnia 22.06.2023r.
- Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/02/VIII/2024 z dnia 29.02.2024r. z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2024r.
- **Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/03/VIII/2024 z dnia 21.03.2024r. z mocą obowiązującą od dnia 21.03.2024r.**

Integralną częścią Regulaminu są załączniki:

- Załącznik Nr 1 – *R e g u l a m i n rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko–Własnościowej „POPOWICE" we Wrocławiu* uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 273/12/IV2012 w dniu 18.12.2012r. **Zmieniony Uchwałą Nr 45/09/VII/2020 Rady Nadzorczej z dnia 24.09.2020r.**
- Załącznik Nr 2 – *R e g u l a m i n rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko–Własnościowej „POPOWICE" we Wrocławiu* uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 12/09/V/2013 w dniu 19.09.2013r. **Zmieniony Uchwałą Nr 34/06/VII/2020 Rady Nadzorczej z dnia 18.06.2020r.**
- Załącznik Nr 3 – *Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali* uchwalony przez Radę Nadzorczą **Uchwałą Nr 39/06/VII/2022 w dniu 24.06.2022r.**
- Załącznik Nr 4 – *Wykaz nieruchomości wyodrębnionych* zgodnie z art. 42 i 43 *Ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych* – Uchwałą Zarządu – z podziałem na Zespoły Nieruchomości (zatwierdzony przez Radę Nadzorczą jako Załącznik Nr 4 do *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko–Własnościowej „POPOWICE" we Wrocławiu* uchwalony przez Radę Nadzorczą **Uchwałą Nr 40/06/VII/2022 w dniu 24.06.2022r.**)
- Załącznik Nr 5 – *R e g u l a m i n tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko–Własnościowej „POPOWICE" we Wrocławiu* uchwalony przez Radę Nadzorczą **Uchwałą Nr 41/06/VII/2022 w dniu 24.06.2022r.**

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SMLW "Popowice
Marcin Zawora