

REGULAMIN

w sprawie szczegółowych zasad rozliczania kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami).
2. Statut Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jak również najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Ustalenia niniejszego Regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

§ 2

Ilekróć w regulaminie tym jest mowa o:

1. **użytkownikach lokali** – rozumie się przez to:
 - 1.1. członków Spółdzielni,
 - 1.2. właścicieli lub współwłaścicieli lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach – nie będących członkami Spółdzielni
 - 1.3. najemców lokali,
 - 1.4. osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
2. **nieruchomości** – rozumie się przez to, zgodnie z art. 235 § 1 kodeksu cywilnego, część powierzchni ziemskiej, stanowiącą odrębny przedmiot własności;
3. **nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli;
4. **pomieszczeniu przynależnym** – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, komórkę będące częścią składową lokalu, nawet jeśli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości;
5. **udziale w nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, wynikający z uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości;
6. **lokalu lub lokalach** bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu;
7. **lokalu mieszkalnym** – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
8. **przychodach** – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń;
9. **pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego;
10. **zarządzaniu nieruchomościami** – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością,

a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;

11. **powierzchni użytkowej lokalu** – rozumie się przez to powierzchnię użytkową lokalu, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, wynikającą z prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, a w odniesieniu do lokali, dla których brak takiej uchwały – powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu;
12. **mieniu Spółdzielni** – rozumie się przez to wszystkie nieruchomości Spółdzielni - zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali i praw z nią związanych;
13. **świadczeniach** - rozumie się przez to dostawę ciepła, wody oraz odbiór ścieków;
14. **gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)** – rozumie się przez to eksploatację i utrzymanie lokali, nieruchomości wspólnych, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie bądź własnościowe) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1.1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 1.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 2.1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 3.1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 3.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3.3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 4.1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 4.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
 - 4.3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem zasady memoriału:
 - 5.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4,
 - 5.2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem § 5.
7. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi (za wyjątkiem kosztów świadczeń określonych w § 2 ust.13).

§ 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają w okresach miesięcznych czynsz, obejmujący co najmniej koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie. Czynsz może być zróżnicowany z tytułu sposobu wykorzystania lokali lub nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności, a w szczególności ogólnego stanu technicznego i położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu.
2. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są zobowiązane uiszczać odszkodowanie w wysokości nie niższej od kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na te lokale oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (w wysokości jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni), a więc bez uwzględniania pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni. Ponadto

zobowiązani są do wnoszenia opłat za świadczenia. Spółdzielnia może podwyższyć wysokość odszkodowania o utracone korzyści.

3. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne oraz dzierżawcy terenu opłacają czynsz najmu (lub dzierżawę terenu) zgodnie z zawartą umową.
4. Najemcy lokali i dzierżawcy terenu nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 5.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na pokrycie wydatków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Przychody z mienia Spółdzielni w zakresie działalności operacyjnej, o których mowa w § 62 ust.2 i § 66 ust. 1 Statutu, mogą być przeznaczone na obniżenie opłat za lokale mieszkalne członków Spółdzielni jednolicie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ich lokali lub w inny sposób wynikający z planu gospodarczego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 6

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów GZM, w zależności od ich rodzaju są:

- 1) udział w nieruchomości wspólnej,
- 2) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- 3) osoba,
- 4) gniazdo anteny zbiorczej,
- 5) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 6) wskazania podzielników kosztów.

§ 7

1. Dla ustalenia opłat za lokale zależnych od liczby osób, przyjmuje się ilość osób zgłoszonych do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 7.
2. Podstawę naliczenia opłat od 1 lipca 2013r. stanowi liczba osób wynikająca z ewidencji CSM, skorygowana o dane wynikające z oświadczeń, o których mowa w ust. 1.
3. skreśla się.
4. Zmiany w opłatach liczonych od ilości osób uwzględniane są następująco:
 - 4.1. jeśli zmiana liczby osób zgłoszona jest do 17 dnia danego miesiąca – zmiana opłaty następuje w miesiącu zgłoszenia,
 - 4.2. jeśli zmiana liczby osób zgłoszona jest od 18 dnia danego miesiąca – z początkiem miesiąca następującego po miesiącu zgłoszenia.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
 - 5.1. wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i zwrotu do Administracji oświadczeń przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji danych osób wymienionych w ust. 1,
 - 5.2. informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie ilości osób wymienionych w ust. 1 w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach przeliczanych w stosunku do ilości osób.
6. W przypadku nie dopełnienia przez użytkownika lokalu, obowiązków wymienionych w ust. 5, lub złożenia oświadczenia niezgodnie ze stanem faktycznym, Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości w tym zakresie, zastrzega sobie prawo naliczenia należnych opłat mieszkaniowych za okres wcześniejszy, zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego. Jednocześnie, w przypadku członków Spółdzielni, Zarząd stosować może rygory wynikające z postanowień § 13 ust. 2 pkt. 9 Statutu CSM.
7. W przypadku, gdy lokal nie jest zamieszkały, to począwszy od dnia uzyskania tytułu prawnego do lokalu, opłaty za dźwigi, zależne od ilości osób, naliczane są na 1 osobę.

II. Składniki poszczególnych grup kosztów

§ 8

1. **Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu** zalicza się :
 - 1.1. koszty dostawy energii cieplnej do lokalu dla celów centralnego ogrzewania (c.o.),
 - 1.2. koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnej ciepłej wody (c.c.w),
 - 1.3. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
2. **Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych** zalicza się wszelkie koszty poniesione na części wspólne nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. W szczególności są to:
 - 2.1. koszty eksploatacji, do których zalicza się:
 - 2.1.1 odpis na fundusz remontowy
 - 2.1.2 koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa,
 - 2.1.3 koszty utrzymania czystości w budynkach i na terenach przyległych,
 - 2.1.4 koszty utrzymania zieleni,
 - 2.1.5 podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości oraz koszty wieczystej dzierżawy (nie dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych),
 - 2.1.6 koszty różnicy wody (koszty wody stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy w lokalach),
 - 2.1.7 koszty ogólne Spółdzielni (koszty ogólne Spółdzielni przypadające na poszczególne rodzaje gospodarki zasobami mieszkaniowymi i inną działalność ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów),
 - 2.1.8 koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - 2.1.9 koszty pozostałych usług materialnych i niematerialnych (deratyzacji, akcji „zima”, dostarczania informacji wewnątrzspółdzielczych itp.),
 - 2.1.10 koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej: śmietnika, chodnika, drogi wewnętrznej, placu zabaw, hydroforowni, węzła cieplnego, itp.,
 - 2.1.11 koszty energii elektrycznej bez energii zużywanej przez dźwigi.
 - 2.2. koszty wywozu nieczystości,
 - 2.3. koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
 - 2.4. koszty utrzymania i konserwacji instalacji zbiorczej AZART,
 - 2.5. (skreślony)
 - 2.6. koszty wymiany wodomierzy.
3. **Mieniem Spółdzielni** są nieruchomości lub ich części służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej. W warunkach Spółdzielni wydziela się:
 - 3.1. **mienie ogólne** związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości i nie przeznaczone, ze względu na swój charakter i funkcję, do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, obejmujące w szczególności:
 - 3.1.1 pawilony wolnostojące wynajmowane, budynki niemieszkalne, budowle,
 - 3.1.2 dzierżawione tereny pod pawilony, parkingi, garaże,
 - 3.1.3 lokale mieszkalne i użytkowe w najmie w nieruchomościach mieszkalnych oraz udziały w tych nieruchomościach wspólnych przypadające Spółdzielni,
 - 3.1.4 tereny niezabudowane.Koszty eksploatacji i utrzymania tego mienia Spółdzielni w części nie pokrytej wpływami z jej własnej działalności rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni, za wyjątkiem lokali osób wymienionych w § 3 ust.4
 - 3.2. **mienie wspólne** związane bezpośrednio z funkcjonowaniem określonych nieruchomości, które obejmuje w szczególności: obiekty małej architektury, tereny zieleni, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, budowle.
Do kosztów tego mienia zalicza się w szczególności koszty utrzymania czystości i terenów zieleni, oświetlenia terenów Spółdzielni, podatków i opłat lokalnych, ubezpieczeń, utrzymania (konserwacji, przeglądów i remontów) infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, tj. m.in. sieci, budynków hydroforni, nawierzchni dróg, chodników, boksów śmietnikowych.
Koszty te rozliczane są odrębnie na wszystkie lokale położone w obrębie określonych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni tychże lokali.

III. Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz ustalania opłat za świadczenia

§ 9

ust. od 1 do 15 (skreślone)

16. Koszty c.c.w. ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego węzła cieplnego (jednocześnie dla wszystkich lokali objętych dostawą centralnej ciepłej wody z danego węzła grupowego).
17. Koszty c.c.w. ustala się odrębnie dla:
 - 17.1. lokali z zamontowanymi wodomierzami - w oparciu o zużycie wody według wskazań wodomierza, wskaźnika kosztu zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody w danym węźle grupowym w rozliczanym okresie;
 - 17.2. lokali bez wodomierzy - w formie ryczałtu jednocześnie w danym węźle lub źródle ciepła.
18. Wysokość opłat zaliczkowych na cele c.c.w. dla lokali z wodomierzami ustala się na podstawie kosztu zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody w danym węźle lub źródle ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym, planowanych zmian cen zakupu bądź wytworzenia energii oraz rezerwy, o której mowa w ust. 13.
19. Rozliczenie kosztów c.c.w. odbywa się w terminach określonych w ust. 10.

§ 10

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

Zasady rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa Regulamin rozliczeń za wodę i kanalizację oraz trybu postępowania przy odczytach wodomierzy uchwalony przez Radę Nadzorczą CSM, stanowiący załącznik do niniejszego regulaminu.

IV. Zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz ustalania opłat tego tytułu

§ 11

1. Koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych rozliczane są w każdej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale należące do innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej. Koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
2. Koszty dotyczące kilku nieruchomości, których wysokość przypadająca na daną nieruchomość nie wynika z dokumentu źródłowego, rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.
3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej ustala się odrębnie dla każdego lokalu wg stawki jednostkowej wynikającej z planu gospodarczego na każdy m² jego powierzchni użytkowej.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają poszczególne lokale wg stawek wynikających z planu gospodarczego. Koszty odpisu na fundusz remontowy wliczane są w opłatę, o której mowa w ust. 2. Zasady tworzenia i wykorzystania środków tego funduszu zawarte są w Regulaminie gospodarki finansowej.
5. Do opłaty z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej dolicza się opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji mienia ogólnego i wspólnego Spółdzielni - zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust.3, z uwzględnieniem postanowień § 3 ust.1-4 i § 4 ust.1-2.
6. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączenie /z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości/ korzystanie z klatek schodowych, piwnic oraz innych części nieruchomości wspólnej. Zasady wyłączonego korzystania przez jednego użytkownika z części nieruchomości wspólnej uchwała Zarząd. Przychody z tego tytułu rozliczane są na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej.

Wywóz nieczystości

1. Koszty wywozu nieczystości ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o zawarte umowy z wykonawcą tych usług.
2. Po określeniu kosztów usług przypadających na lokale użytkowe, pozostałe koszty jako koszty przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach na danym osiedlu. Opłaty ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych i garaży ustala się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, która to opłata jest w kalkulowana następnie w opłatę z tytułu eksploatacji.
4. W zależności od charakteru prowadzonej działalności w lokalu użytkowym (np. sklep spożywczy) będącym przedmiotem najmu, opłata na pokrycie kosztów wywozu nieczystości może być ustalona indywidualnie, z odzwierciedleniem uzgodnień w umowie najmu lub dzierżawy terenu.
5. Po zakończeniu roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia naliczonych opłat w stosunku do poniesionych kosztów. Różnica pomiędzy wpływami a kosztami wywozu nieczystości, które przypadły na daną nieruchomość, podlega rozliczeniu na koniec każdego roku i będzie uwzględniana przy ustalaniu opłaty z tytułu wywozu nieczystości w kolejnym roku.

Dźwigi osobowe

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów przeznaczone są w szczególności na pokrycie kosztów:
 - 1.1. konserwacji, dozoru technicznego, ubezpieczenia dźwigów,
 - 1.2. energii elektrycznej.
2. Jednostką rozliczeniową w/w kosztów jest ilość osób zamieszkałych w lokalach znajdujących się w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe w danej nieruchomości.
3. Przyjmuje się zasadę, że dźwigi osobowe obsługują lokale położone na wszystkich kondygnacjach od drugiego przystanku (I piętra) włącznie wzwyż. Opłatę za dźwig dla lokali ustala się następująco:
 - 3.1 lokale położone na pierwszym przystanku (parter) zwolnione z opłaty,
 - 3.2 lokale położone na drugim przystanku 50% opłaty,
 - 3.3 lokale położone na każdym następnym przystanku 100 % opłaty.
4. W przypadku unieruchomienia dźwigów, opłaty pomniejsza się, udzielając bonifikaty, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.
5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikiem lokali w okresach miesięcznych. Dopuszczalne jest rozliczenie bonifikat w innych okresach, nie dłuższych jednak niż roczne.
6. Kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.
7. Po zakończeniu roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia naliczonych opłat w stosunku do poniesionych kosztów. Różnica pomiędzy wpływami a kosztami eksploatacji dźwigów, które przypadły na dany budynek, podlega rozliczeniu na koniec każdego roku i będzie uwzględniana przy ustalaniu opłaty z tego tytułu w kolejnym roku.

Zbiornice anteny radiowo-telewizyjne (AZART)

1. Koszty eksploatacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane na wszystkie budynki Spółdzielni wyposażone w te anteny.
2. Koszty eksploatacji i remontów zbiorczej anteny rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby posiadanych gniazdek odbiorczych anteny.
3. W przypadku awarii instalacji, opłaty pomniejsza się, udzielając bonifikaty, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej za każdy dzień braku sygnału.
4. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikiem lokali w okresach miesięcznych. Dopuszczalne jest rozliczenie bonifikat w innych okresach, nie dłuższych jednak niż roczne.
5. Kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

- Po zakończeniu roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia naliczonych opłat w stosunku do poniesionych kosztów. Różnica pomiędzy wpływami a kosztami eksploatacji instalacji AZART, które przypadły na daną nieruchomość, podlega rozliczeniu na koniec każdego roku i będzie uwzględniana przy ustalaniu opłaty z tego tytułu w kolejnym roku.

§ 15 (skreślony)

§ 16

Wymiana wodomierzy

- Koszty wymiany wodomierzy obciążają wydatki funduszu remontowego, ewidencjonuje się je z podziałem na poszczególne nieruchomości, w których nastąpiła ich wymiana.
- Rozliczenie tych wydatków dokonuje się proporcjonalnie do ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalach danej nieruchomości.
- Na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy wnoszona jest opłata za każdy wodomierz. Zasila ona fundusz remontowy.

V. Ustalanie wysokości opłat

§ 17

- Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- Podstawowym elementem planu gospodarczego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali. W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
 - różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami za poprzedni rok kalendarzowy,
 - koszty za poprzedni rok kalendarzowy,
 - poziom planowanej inflacji na dany rok,
 - zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości),
 - zmiany cen wynikające z umów na usługi,
 - inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań Spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.
- Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, możliwa jest korekta planu gospodarczego oraz opłat za używanie lokali.
- Wysokość jednostkowych składników opłat za lokale ustala Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.
- Zasady zmiany wysokości opłat oraz terminy wnoszenia opłat i odpowiedzialności z tego tytułu reguluje § 74 i § 75 Statutu.

VI. Postanowienia końcowe

§ 18

- Ustalenie stawek opłat za lokale mieszkalne odrębnie dla każdej nieruchomości nastąpi po raz pierwszy od lipca 2009 roku, na podstawie kosztów tych nieruchomości w roku 2008 oraz przewidywań co do wielkości tych kosztów w 2009 roku, z uwzględnieniem wyników na tych nieruchomościach za 2008 rok i decyzji Walnego Zgromadzenia co do podziału nadwyżki finansowej za 2008 rok.
- Do momentu, o którym mowa w ust. 1, ustalanie opłat miesięcznych następuje wg dotychczasowych zasad za wyjątkiem, o którym mowa w ust. 3.
- Z dniem 1 stycznia 2009 roku przy ustalaniu opłat za lokale nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności, o których mowa w pkt. 10 Regulaminu przywołanego w ust. 5.

4. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16 grudnia 2008 roku i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku.
5. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale uchwalony w dniu 19.10.1999 r. z późniejszymi zmianami.

Tekst ujednolicony do użytku wewnętrznego uwzględniający zmiany wprowadzone:

- Aneksem nr 1 z dnia 21.10.2009r. (Uchwała 45/2009),
- Aneksem nr 2 z dnia 26.09.2012r. (Uchwała 72/2012),
- Aneksem nr 3 z dnia 25.06.2013r. (Uchwała 33/2013),
- Regulaminem Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w CSM z dnia 23.07.2014r. (Uchwała 43/2014)

uchwalonym przez Radę Nadzorczą CSM

sporz.: E.Szymańska