

Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka” z siedzibą we Wrocławiu

Rozdział I. Podstawy prawne:

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
Kodeks cywilny,
Ustawa o własności lokali.
Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka” we Wrocławiu,
Regulaminy Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka”.

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także zasad rozliczania pożytków z nieruchomości wspólnej i stanowiących mienie Spółdzielni
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - e) najemców lokali,
 - f) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
3. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego. Na tej podstawie, jeżeli to konieczne, organ wskazany w Statucie dokonuje korekty opłat.
5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w rozdziale 14 Statutu Spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości tj. A, BCD, E. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości tj. A, BCD, E. Okresem

rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy). Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w trakcie roku obrotowego w ujęciu kwartalnym.

6. Podstawą rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- c) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- d) liczba lokali w nieruchomości.

7. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w oparciu o uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności, powiększoną o dokonane i użytkowane adaptacje.

8. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

Rozdział III. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów.

1. Zasady kwalifikowania kosztów

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- a) centralne ogrzewanie - koszty dostawy gazu na cele centralnego ogrzewania, koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania na lokale i koszty energii elektrycznej,
- b) podgrzewanie wody- koszty dostawy gazu do podgrzewania wody i koszty usług rozliczenia podgrzewania wody,
- c) zimna woda- koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków z lokalu,
- d) wywóz odpadów komunalnych – odbiór odpadów komunalnych,
- e) podatek od nieruchomości,
- f) opłata za wieczyste użytkowanie,
- g) konserwacja domofonu.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- a) opłaty eksploatacyjne zawierające koszty zarządzania, sprzątania, ubezpieczenia, konserwacji. Koszty konserwacji nieruchomości wynikające z obowiązków Spółdzielni są w szczególności następujące: koszty utrzymania konserwatora, konserwacji oraz przeglądów budynków i urządzeń wykonywanych przez firmy zewnętrzne oraz badań obowiązkowych wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane,
- b) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- c) konserwacja zieleni zawierająca koszty utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych przylegających do budynków mieszkalnych Spółdzielni,
- d) opłata za wodę opadową,

- e) podatek od nieruchomości dotyczący części wspólnych – wysokość stawek ustalana corocznie na podstawie uchwał Rady Miasta Wrocławia,
- f) wieczyste użytkowanie dotyczące części wspólnych,
- g) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych.

1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:

1.3.1. Koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze) – koszty wymienione w Rozdziale III, pkt 1.1. i 1.2.

1.3.2. Koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w Rozdziale III, pkt 1.1. i 1.2.;

1.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu – koszty stanowią:

- a) koszty podatku od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- b) koszty oświetlenia terenu,
- c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni,
- d) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników parkingów,
- e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.

1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania miejsc postojowych w garażu stanowią:

- a) koszty eksploatacji określone w Rozdziale III, pkt 1.2, poz. a),
- b) odpisy na remonty garaży,
- c) koszty wody opadowej,
- d) koszty podatku od nieruchomości od garażu,
- e) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- g) koszty energii elektrycznej zużytej w garażach oraz oświetlenia zewnętrznego nieruchomości garażowej.

2. Zasady rozliczania kosztów.

2.1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali nieruchomości:

2.1.1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła określa „Regulamin rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni”.

2.1.2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w SM „Akademicka”.

2.1.3. Koszty wywozu odpadów komunalnych ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości. Opłatę nalicza się od liczby osób jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na osobę zamieszkujejącą lokal wynosi powyżej 27m², jeśli poniżej 27m² wówczas opłatę liczy się od powierzchni użytkowej. Stawki opłaty liczonej od liczby osób oraz powierzchni użytkowej ustala Rada Miasta Wrocławia.

2.1.4. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta Wrocławia.

2.2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

2.2.1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne, drogi wewnętrzne. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe, jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

2.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowo potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

Koszty konserwacji zewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnych oraz kotłowni ewidencjonowane i rozliczane są na te nieruchomości, które są z nich zasilane, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

2.2.3. Koszty eksploatacji terenów zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności: energii elektrycznej do oświetlania ciągów pieszo-jezdnych oraz zimowego utrzymania ulic, ewidencjonowane i rozliczane są na wszystkie nieruchomości w skali osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

Koszty eksploatacji kotłowni ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie na nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach powiększonej o adaptacje.

2.3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

2.3.1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.1. Regulaminu stanowią

koszty zarządu. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wykorzystywanego do działalności podstawowej łącznie ze wszystkimi kosztami zarządu są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

2.3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.2. rozliczane są wg zasad określonych w Rozdziale III. pkt 2.1. i 2.2. niniejszego Regulaminu i obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.3. regulaminu ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości. Koszty te są rozliczane w skali osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2.4. Koszty eksploatacji i utrzymania miejsc postojowych garaży ujęte w Rozdziale III. pkt 1.4. regulaminu ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsc postojowych w nieruchomościach, przyjętej do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Koszty energii elektrycznej zużytej w garażach i do oświetlenia wyodrębnionej nieruchomości garażowej rozliczane są na poszczególne boksy garażowe wg zasad:

- koszt energii elektrycznej w garażu oblicza się wg odczytów licznika energii elektrycznej zainstalowanego w garażu i ceny za 1 kWh energii elektrycznej,
- całkowity koszt energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia nieruchomości garażowej oraz koszty opłat stałych przesyłowych i abonamentowych dzieli się na liczbę boksów garażowych w danej nieruchomości.

2.5. Zasady tworzenia funduszu remontowego.

2.5.1. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka”.

Rozdział IV. Zasady ustalania opłat za użytkowanie

1. Zasady podstawowe

1.1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.

1.2. 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 przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.

1.3. Członkowie Spółdzielni i pozostali użytkownicy wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów związanych z funkcjonowaniem telewizji kablowej prowadzonej przez Spółdzielnię w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

1.4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do 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, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.

1.5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni 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, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.

1.6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wypełniają obowiązki w zakresie regulowania opłat na takich samych zasadach i w tej samej wysokości, jak członkowie Spółdzielni.

1.7. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

1.8. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do pokrycia kosztów, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego Regulaminu oraz obowiązani są wносить opłaty wynikające z zawartych umów najmu.

1.9. Wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 60 Statutu Spółdzielni. Opłaty ustalane są przez Zarząd w oparciu o zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej plan gospodarczo-finansowy, w którym uwzględniona jest wysokość planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, określonych w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. Regulaminu.

1.10. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich ponoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód przed ostatnim dniem miesiąca poprzedzającego termin zmiany opłaty. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

1.11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich ponoszenia, co najmniej

na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

1.12. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę wewnątrzspółdzielczą lub sądową zobowiązani są wносить opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

2. Zasady ustalania opłat dla użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni.

2.1. Użytkownicy lokali, którzy użytkują lokale stanowiące własność Spółdzielni tj. lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, w najmie oraz bez tytułu prawnego zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów określonych w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu.

2.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali określonych w Rozdziale III. pkt 1.1. Regulaminu ustalane są wg następujących zasad:

2.2.1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach SM „Akademicka”.

2.2.2. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w SM „Akademicka”.

2.2.3. Opłaty na pokrycie kosztów legalizacji lub wymiany wodomierza ustala się na podstawie planowanych do poniesienia kosztów podzielonych przez liczbę wodomierzy zainstalowanych w lokalach. Opłaty te są naliczane osobno, nie stanowią kosztów konserwacji, nie są finansowane też z funduszu remontowego.

2.2.4. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości stawki za wywóz nieczystości wynikającej z uchwał Rady Miasta Wrocławia .

2.2.5. Opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości przypadającego na dany lokal odpowiadają wysokości stawki podatku od nieruchomości zatwierdzonej przez Radę Miasta Wrocławia.

2.3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III. pkt 1.2. i 1.3. Regulaminu ustalane są wg następujących zasad:

2.3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów.

Opłaty ustalone są w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, z wyjątkiem opłaty na: konserwację domofonów – opłata ta ustalana jest w przeliczeniu na lokal, i odpowiada wysokości stawki za konserwację domofonów wynikającej z umowy zawartej z podmiotem gospodarczym odpowiedzialnym za ich utrzymanie w sprawności.

2.4. Opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni wynikają z indywidualnych stawek najmu określonych w umowach najmu. Wysokość opłat za wynajem lub dzierżawę ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów.

2.5. Opłaty za lokale zajmowane bez tytułu prawnego do lokalu wnoszone są na zasadach określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2. i 2.3.

3. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni

3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, z wyłączeniem podatku od nieruchomości, ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2.

3.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.3.

4. Zasady ustalania pozostałych opłat

4.1. Użytkownicy lokali posiadający dodatkowe piwnice i pomieszczenia gospodarcze nieprzypisane do lokali mieszkalnych wnoszą opłatę w wymiarze 50% opłaty na eksploatację i konserwację oraz odpisu na remonty lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. Opłaty za dodatkowe piwnice i pomieszczenia gospodarcze stanowią korzyści z nieruchomości wspólnej.

4.2. Za wszystkie naprawy wewnątrz lokali bądź odnowienie lokali, zaliczane do obowiązków użytkowników, a wykonane przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali wnoszą dodatkową opłatę. Opłata ta jest ustalana w oparciu o koszt roboczogodziny pracy konserwatorów na danym osiedlu Spółdzielni właściwym dla nieruchomości.

Rozdział V. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 3 ust.2 pkt 7 Statutu Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 78 ust. 1-4 Statutu Spółdzielni, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy różnicy między kosztami a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

2. Rozliczanie różnicy między kosztami a wnoszonymi opłatami przez właścicieli lokali podlega tym samym zasadom, jak w Rozdziale V. pkt 1. niniejszego Regulaminu dopóki nie wystąpią sytuacje określone art. 24¹ i art. 26 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Różnica między kosztami a przychodami z najmu mienia stanowiącego własność Spółdzielni, określonego jako własna działalność gospodarcza podlega, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych, podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia - po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy.

Rozdział VI. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy.

Rozdział VII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w zapisach Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20-tego każdego miesiąca. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.

2. Członek zobowiązany jest do powiadomienia Zarządu Spółdzielni o przewidywanym terminie opróżnienia lokalu co najmniej 1 miesiąc przed tym terminem. W przypadku braku takiego zawiadomienia Spółdzielnia może naliczyć członkowi opłaty za używanie lokalu dodatkowo za 1 miesiąc.

3. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Za opłaty, o których mowa w zapisach Statutu Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

5. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale VII. pkt 1 niniejszego Regulaminu prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe

1. W ramach wnoszonych opłat czynszowych za lokale Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków, lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym, a także zapewnia:

- funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do nieruchomości wspólnych,
- w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury,
- dostawę podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- sprawną obsługę administracyjną i techniczną oraz prawną.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Akademicka” nr 4/X/2022 z dnia 26 IV 2022 r. i obowiązuje od dnia 1 V 2022 .r.