

R E G U L A M I N

rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali

w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr 02/11/2023

z dnia 28.11.2023 roku

obowiązujący od dnia 01.01.2024 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
I. Postanowienia ogólne	3
II. Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z lokalem oraz ustalaniem opłat ...	6
• Energia ciepła	6
• Dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków	7
• Gaz w budynkach z gazomierzem zbiorczym	8
• Wywóz odpadów komunalnych	8
• Podatki i opłaty	9
III. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i ustalania opłat	9
• Koszty administracji i zarządzania	10
• Usługi porządkowe	10
• Usługi obce	11
• Koszty konserwacji	11
• Koszty ubezpieczenia	11
• Fundusz remontowy	12
• Środki programu modernizacyjnego „inne cele”	12
• Dźwigi osobowe	13
• Podatki i opłaty lokalne części wspólnych nieruchomości	14
• Koszty energii cieplnej i energii elektrycznej części wspólnych (pomieszczeń ogólnego użytkowania), zimnej wody i odprowadzania ścieków na cele wspólne nieruchomości ..	14
IV. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni i ustalania opłat ..	15
V. Działalność pozostała Spółdzielni	15
VI. Inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni	16
VII. Postanowienia końcowe	16

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w Ustawie z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 438 i in.) o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawie z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2023 r. poz. 1450) oraz w Statucie Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali położonych w zasobach Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Gospodarka zasobami obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym również garaży.

§ 2

Przepisy niniejszego Regulaminu dotyczą użytkowników lokali, przy czym przez użytkowników lokali rozumie się: członków Spółdzielni, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali stanowiących własność odrębną oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali na podstawie innych tytułów prawnych bądź bez tych tytułów.

§ 3

Gospodarka zasobami prowadzona przez Spółdzielnię obejmuje gospodarkę nieruchomościami z lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi z własnościowym prawem bądź ustanowioną odrębną własnością oraz garażami z własnościowym prawem bądź odrębną własnością, jak również z nieruchomościami stanowiącymi mienie wspólne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni. Działalność pozostała prowadzona przez Spółdzielnię obejmuje w szczególności działalność społeczną oraz gospodarkę lokalami użytkowymi w najmie, dzierżawę terenów i ich wynajem pod reklamy.

§ 4

1. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują koszty dotyczące lokali, części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni.
2. Osoby użytkujące lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, własności odrębnej oraz lokale o innym przeznaczeniu obowiązane są do wnoszenia opłat na pokrycie niżej wymienionych kosztów:
 - a. eksploatacji i utrzymania obejmujących w szczególności koszty:
 - administrowania nieruchomością,
 - remontów i konserwacji,
 - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - wywozu odpadów komunalnych,
 - dostawy energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb części wspólnych budynku i nieruchomości,
 - dostawy gazu do budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze,
 - dźwigów osobowych,
 - b. działalności społecznej obejmującej w szczególności koszty:
 - administrowania pomieszczeniami świetlic, klubów, infrastrukturą sportowo-rekreacyjną,
 - prowadzenie działalności merytorycznej,
 - c. zobowiązań z innych tytułów obejmujących w szczególności:
 - koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
 - odsetki ustawowe, umowne i od zobowiązań podatkowych.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczaniu 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:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielnipoprzez uiszczaniu opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7 niniejszego Regulaminu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielnipoprzez uiszczanie opłat miesięcznych zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Obowiązki te, w/w osoby, wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7 niniejszego Regulaminu.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w pkt. 1-4,
 - b. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w pkt. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
7. Podstawę do rozliczeń kosztów i ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan ten sporządzany jest w oparciu o budżety prognozowane dla poszczególnych nieruchomości na dany rok kalendarzowy, które wymagają akceptacji Zarządu Spółdzielni. Podstawowym elementem planu gospodarczego Spółdzielni są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości. W planowaniu uwzględnia się w szczególności: różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a należnymi przychodami, poniesione koszty, poziom planowanej inflacji na dany rok, zmiany w przepisach podatkowych mające wpływ na poziom kosztów (np. zmiany stawek podatku od nieruchomości), zmiany cen za media oraz za usługi świadczone na rzecz zasobów, jak również znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań Spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.

§ 6

1. Najemcy lokali mieszkalnych uczestniczą w pokrywaniu wydatków Spółdzielni związanych z utrzymaniem lokali na warunkach określonych w umowach najmu. Opłata miesięczna z tytułu najmu nie może być niższa niż opłaty dla osób nie będących członkami Spółdzielni w danej nieruchomości, o których mowa w § 5 niniejszego Regulaminu.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne mają obowiązek regulować opłatę za najem zgodnie z zawartą umową najmu.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 7 niniejszego Regulaminu.

§ 7

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu.
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.

§ 8

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju są:

- a) odrębna nieruchomość,
- b) lokal,
- c) udział w nieruchomości wspólnej,
- d) metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku lub lokalu,
- e) liczba osób zamieszkałych,
- f) wskazania urządzeń pomiarowych,
- g) jednostka rozliczeniowa ciepła,
- h) ilość wodomierzy lub ciepłomierzy lokalowych.

§ 9

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane i wszelkiego rodzaju obudowy ścian (boazerie, płytki ceramiczne itp.).
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, gdzie 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 wysokość równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz lub sanitariaty) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
4. Dla celów rozliczania kosztów zasobami, powierzchnię użytkową lokali eksploatowanych w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu przyjmuje się wg wielkości podanej w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu oraz przyjętych do naliczania opłat.
5. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnych własności lokali w danej nieruchomości.

§ 10

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, WC i in.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jeden punkt czerpalny ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 11

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych przyjmuje się osoby w nim zameldowane na pobyt stały bądź czasowy lub osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.
2. Zmiana w opłatach liczonych od liczby osób zamieszkałych uwzględniana jest z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym zmiana została zgłoszona w formie pisemnej.
3. Dla lokali z zerowym stanem osób wprowadza się miesięczną opłatę liczoną tak jak dla jednej osoby dla poniższych opłat miesięcznych:
 - a. wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem pkt. 4 niniejszego paragrafu,
 - b. gaz ziemny dla mieszkań w budynkach wyposażonych w gazomierze zbiorcze,
 - c. zimna woda i odprowadzenie ścieków dla mieszkań bez wodomierza mieszkaniowego,
 - d. podgrzanie wody dla mieszkań bez wodomierza mieszkaniowego,
 - e. eksploatacja i utrzymanie dźwigu osobowego.
4. Lokal mieszkalny z zerowym stanem osób może zostać zwolniony z opłaty za wywóz odpadów komunalnych pod warunkiem złożenia do Spółdzielni przez użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia, iż wnosi on opłatę za wywóz odpadów dla innego miejsca pobytu.
5. Z opłat naliczanych od powierzchni użytkowej lokalu nie dokonuje się zwolnienia.
6. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
 - a. wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i zwrotu do Spółdzielni oświadczeń przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji danych, w tym liczby osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu,
 - b. informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalu w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach naliczanych w stosunku do liczby osób zamieszkałych.
7. W przypadku niedopełnienia przez użytkownika lokalu obowiązków z pkt. 6 niniejszego paragrafu Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości (w zakresie faktycznej liczby osób zamieszkałych), 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 zapisów Statutu OSM.

II. Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z lokalem oraz ustalaniem opłat

§ 12

Do kosztów związanych bezpośrednio z lokalem zalicza się w szczególności:

1. koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
2. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
3. koszty dostawy gazu sieciowego do lokalu,
4. koszty odpadów komunalnych,
5. podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu dotycząca danego lokalu, o ile lokal nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.

§ 13

Energia ciepła

1. Koszty energii cieplnej ewidencjonowane są na każdy budynek mieszkalny, w oparciu o faktury otrzymane od sprzedawcy/dostawcy energii cieplnej. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej oraz ustalania opłat zawarte są w odrębnym „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w OSM”.
2. W przypadku obiektów użytkowych wolnostojących i wynajmowanych w nich lokali, zasady naliczania opłat dla najemców za energię cieplną reguluje umowa najmu lokalu. W sytuacji gdy w takim obiekcie znajdują się oprócz lokali użytkowych w najmie również lokale służące

potrzebom własnym Spółdzielni, koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszty energii cieplnej rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości użytkowej oraz na lokale znajdujące się w danej nieruchomości.

§ 14

Dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalane są w oparciu o faktury dostawcy z uwzględnieniem wskazań wodomierzy głównych w poszczególnych budynkach. Cenę za 1 m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz opłaty abonamentowej dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski określa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu.
2. W przypadku lokalu opomiarowanego w wodomierze indywidualne:
 - a. opłaty dotyczące bezpośrednio lokalu ustala się z uwzględnieniem wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - b. odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonywane są 1 raz w roku kalendarzowym w sposób zdalny,
 - c. Spółdzielnia sporządza rozliczenie za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w lokalu w stosunku do naliczonych miesięcznych zaliczek i przekazuje je użytkownikom lokali,
 - d. w przypadku zmiany ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego stosuje się do rozliczenia tzw. międzyodczyt zużycia w danym lokalu do momentu zmiany ceny,
 - e. w oparciu o zużycie wody z poprzedniego roku kalendarzowego, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ustaleniu zmiany ilości m³ dla lokalu w celu zmiany zaliczkowych opłat miesięcznych,
 - f. w przypadku lokalu z wodomierzami zaliczka na zimną wodę i odprowadzenie ścieków może zostać zmieniona (zmniejszona lub zwiększona) przez Spółdzielnię na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w oparciu o faktyczne zużycie wody w lokalu oraz przy wzięciu pod uwagę zmiany w liczbie osób zamieszkałych, z możliwością skorygowania zaliczki do zera gdy lokal nie jest zamieszkały,
 - g. w sytuacji stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu (w tym m.in. zerwanie plomby lub inne działania podjęte i zmierzające do zakłócenia pracy urządzenia) dokonuje się montażu nowego wodomierza na koszt użytkownika lokalu,
 - h. w przypadku wniosku użytkownika lokalu o sprawdzenie działania wodomierza przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa on prawidłowo, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu poniesionymi kosztami związanymi z czynnościami sprawdzającymi stan techniczny badanego urządzenia, w tym zamontowania nowego wodomierza, utrzymując w mocy uprzednie rozliczenie kosztów zużycia wody,
 - i. w przypadku nie wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu na wymianę wodomierzy lub nie udostępnienia w tym celu lokalu w terminie podanym przez Spółdzielnię, po upływie maksymalnie dwóch miesięcy od wyznaczonego terminu, do rozliczeń przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę w wysokości 14 m³/osobę miesięcznie. Ten sposób rozliczenia obowiązuje do czasu wymiany wodomierzy.
3. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków powstałe w wyniku:
 - a. prac na rzecz celów gospodarczych nieruchomości (m.in. podlewanie i pielęgnacja zieleni, utrzymanie czystości w częściach wspólnego użytkowania),
 - b. wycieków awaryjnych wody z sieci,
 - c. różnic we wskazaniach urządzeń pomiarowych do wody o różnej średnicy (suma wskazań wodomierzy w lokalach nie bilansuje się w 100% ze wskazaniem licznika głównego mierzącego ilość wody kierowaną do budynku)obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.

4. W lokalach mieszkalnych nie posiadających zamontowanych wodomierzy ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych. Przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę w wysokości 7 m³/osobę miesięcznie.
5. W przypadku wynajmowania lokali użytkowych, w których nie ma zamontowanych wodomierzy indywidualnych, opłata za najem lokalu (tzw. eksploatacyjna) uwzględnia pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
6. Po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego (roku kalendarzowego) dokonuje się porównania poniesionych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w stosunku do należnych przychodów z lokali (opomiarowanych i nieopomiarowanych) w budynkach mieszkalnych w Spółdzielni. O sposobie rozliczenia powstałych różnic decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 15

Gaz w budynkach z gazomierzem zbiorczym

1. Do kosztów gazu zalicza się wydatki poniesione przez Spółdzielnię na rzecz sprzedawcy /dostawcy paliwa gazowego ziemnego. Koszty paliwa gazowego dotyczą budynków mieszkalnych wyposażonych w tzw. gazomierz zbiorczy i obejmują zarówno opłaty stałe jak też koszty zmienne. Ceny gazu wynikają m.in. z taryf Urzędu Regulacji Energetyki.
2. Spółdzielnia ewidencjonuje i rozlicza koszty paliwa gazowego odrębnie dla każdego z budynków, w których lokale nie posiadają indywidualnych gazomierzy. Jednostką rozliczeniową kosztów jest liczba osób zamieszkałych w danym budynku/lokalu.
3. Opłaty za gaz ustala się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących wg oświadczenia użytkownika lokalu. W przypadku lokalu z podanym zerowym stanem osób zamieszkałych, do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej jak dla jednej osoby.
4. Ustalone przez Zarząd Spółdzielni opłaty miesięczne na poczet kosztów gazu traktuje się jako zaliczki. Zaliczki są zróżnicowane dla każdego z budynków, w zależności od kosztów za poprzedni rok i obowiązujących cen wraz z prognozą ich zmian.
5. Po zakończeniu roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia naliczonych opłat, które użytkownicy lokali mają obowiązek wносить, w stosunku do poniesionych kosztów zakupu paliwa gazowego. Powstała dla danego budynku różnica jest rozliczana w stosunku do każdego z lokali w tym budynku jako nadpłata lub niedopłata do uwzględnienia przy regulowaniu najbliższych opłat za lokal.

§ 16

Wywóz odpadów komunalnych

1. Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkańców Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski ustala Rada Miasta Ostrowa Wielkopolskiego. Tak ustalone opłaty obowiązują także mieszkańców będących równocześnie użytkownikami lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Spółdzielnia jako podmiot zarządzający nieruchomościami, ma obowiązek składania do Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z zaznaczeniem czy dana nieruchomość mieszkaniowa będzie zbierać odpady w sposób selektywny czy nieselektywny.
3. Na podstawie złożonych do Gminy deklaracji, Spółdzielnia jest zobowiązana do regulowania co miesiąc opłat za gospodarowanie odpadami w nieruchomościach mieszkaniowych wg opłat naliczonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach. Wysokość naliczonych opłat dla mieszkań w zasobach Spółdzielni staje się jednocześnie kosztem za gospodarowanie odpadami w poszczególnych nieruchomościach.
4. W przypadku lokali mieszkalnych opłaty naliczane są w stosunku do liczby osób zamieszkałych (zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu). Gdy lokal jest zgłoszony jako niezamieszkały, do naliczania opłaty przyjmowana jest zasada podana w § 11 pkt 4.

5. W sytuacji nałożenia przez Gminę na Spółdzielnię wyższej opłaty niż wynika to ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji, wobec niewywiązywania się przez mieszkańców danej nieruchomości z zadeklarowanych zasad selektywnego gospodarowania odpadami, koszty z tym związane odniesione zostaną w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Dla takiej nieruchomości złożona zostanie korekta deklaracji i naliczone wyższe opłaty dla mieszkańców, z mocą od kolejnego miesiąca po otrzymaniu decyzji Gminy.
6. W przypadku lokali użytkowych i garaży koszty wywozu odpadów są ustalane w oparciu o faktury wykonawcy tych usług i ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości. Koszty z tytułu wywozu odpadów dla tych lokali są elementem kosztów eksploatacji i utrzymania i są rozliczane na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, odrębnie dla każdej nieruchomości. Opłata na pokrycie kosztów wywozu odpadów jest kalkulowana w planie na dany rok kalendarzowy w ramach opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania tych lokali.
7. W zależności od charakteru prowadzonej działalności w lokalu użytkowym (np. sklep spożywczy) będącym przedmiotem najmu, zasada wnoszenia opłat na pokrycie kosztów wywozu odpadów może być ustalona indywidualnie, z odzwierciedleniem uzgodnień w umowie najmu lub dzierżawy terenu.

§ 17

Podatki i opłaty

1. Wysokość stawek podatku od nieruchomości zatwierdza corocznie Rada Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.
2. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, którego płatnikiem jest Spółdzielnia rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Właściciele lokali z ustanowioną odrębną własnością wnoszą podatek od nieruchomości w części przypadającej na ich lokal, wraz z powierzchnią przynależną, bezpośrednio do Gminy. Podobnie opłatę za wieczyste użytkowanie terenów właściciele mają obowiązek regulować samodzielnie do Gminy.

III. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i ustalania opłat

§ 18

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności:

- a) koszty administracji i zarządzania,
- b) koszty usług porządkowych,
- c) koszty usług obcych,
- d) koszty konserwacji,
- e) koszty ubezpieczenia,
- f) odpis na fundusz remontowy,
- g) środki programu modernizacyjnego „inne cele”,
- h) koszty utrzymania dźwigów osobowych,
- i) koszty realizacji programu bezpieczeństwa,
- j) podatki i opłaty lokalne,
- k) koszty energii cieplnej i elektrycznej części wspólnych, w tym pomieszczeń ogólnego użytkowania oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków zużywanych na cele wspólne nieruchomości.

§ 19

Koszty administracji i zarządzania

1. Koszty administracji i zarządzania (określane dalej jako KAiZ) to koszty związane z gospodarką zasobami i działalnością nie będącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami i pozostałą działalność spółdzielni ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów.
2. Koszty administracji i zarządzania obejmują przede wszystkim amortyzację środków trwałych, koszty zakupu materiałów i przedmiotów nietrwałych, koszty utrzymania i ubezpieczenia lokali własnych oraz oc zarządcy, opłaty pocztowe, prowizje bankowe, koszty osobowe, koszty szkoleń, utrzymania systemu informatycznego i inne koszty rzeczowe.
3. Według ustalonej struktury przychodów (procentowej), która jest elementem zmiennym, koszty administracji i zarządzania (KAiZ) rozliczane są na poszczególne rodzaje zasobów tj.:
 - a. na lokale mieszkalne,
 - b. na lokale użytkowe (z własnościowym prawem i odrębną własnością),
 - c. na garaże (z własnościowym prawem i odrębną własnością),
 - d. na lokale użytkowe w najmie.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów administracji i zarządzania przypadających na gospodarkę zasobami jest powierzchnia użytkowa lokalu. Koszty rozlicza się na poszczególne nieruchomości. Przy ustalaniu opłaty na ich pokrycie jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Przypadające na wynajmowane lokale użytkowe KAiZ, rozliczane są do powierzchni użytkowej lokali i odnoszone są w koszty poszczególnych nieruchomości.
6. KAiZ przypadające na działalność społeczną odnoszone są w koszty tej działalności Spółdzielni.
7. Przy planowaniu KAiZ na następny rok kalendarzowy bierze się pod uwagę w szczególności koszty poniesione przynajmniej za I-III kwartały bieżącego roku, wzrost cen materiałów i usług, wysokość wskaźników makroekonomicznych (wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, wskaźnik inflacji), obowiązującą strukturę organizacyjną Spółdzielni.

§ 20

Usługi porządkowe

1. Koszty usług porządkowych w częściach wspólnych nieruchomości obejmują koszty utrzymania porządku:
 - a. na zewnątrz budynku (budynków) w obrębie nieruchomości,
 - b. wewnątrz budynku (budynków) wchodzącego (wchodzących) w skład nieruchomości.
2. Usługi porządkowe wykonywane są przez podmioty zewnętrzne w oparciu o zawarte umowy ze Spółdzielnią. Wysokość wynagrodzeń w podziale na poszczególne nieruchomości wynika z tych umów.
3. Ponoszone koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Przy ustalaniu opłaty jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w danej nieruchomości.
5. W sytuacji, gdy przy boksie śmietnikowym bądź na terenie danej nieruchomości lub na terenie stanowiącym mienie wspólne Spółdzielni pozostawione zostaną (poza terminami do tego wyznaczonymi) odpady poremontowe bądź inne odpady (np. sprzęt elektryczny i elektroniczny) w tym nieruchomości wielkogabarytowe i zostanie ustalona osoba, która to uczyniła, wówczas Spółdzielnia ma prawo obciążenia wskazanej osoby kosztami wywozu tych odpadów poprzez wystawienie odrębnego obciążenia, niezależnie od naliczonej miesięcznej opłaty z tytułu gospodarowania odpadami.
6. W przypadku kiedy nie uda się bezspornie ustalić osoby odpowiedzialnej za pozostawienie odpadów, o których mowa w pkt. 5, wówczas koszty ich usunięcia, w zależności od miejsca ich położenia obciążą koszty danej nieruchomości lub koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.

7. Niezależnie od usług porządkowych, o których mowa w pkt. 1 i 2, w budynkach mieszkalnych w Spółdzielni, na wspólny i zgodny wniosek mieszkańców lokali w ramach poszczególnych klatek schodowych, wykonywane jest sprzątnięcie klatek schodowych w oparciu o zawarte przez Spółdzielnię odrębne umowy z wykonawcami tych usług. Jednostką rozliczeniową takich kosztów oraz ustalania opłat jest lokal mieszkalny. Opłaty mogą być zróżnicowane dla poszczególnych klatek / budynków / nieruchomości.

§ 21

Usługi obce

1. Na koszty usług obcych, w zakresie GZM, składają się przede wszystkim koszty przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych, akcji „zima”, usług deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji (DDD), wymiany piasku w piaskownicach, sporządzania dokumentacji technicznej niezbędnej dla prawidłowej eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania terenów zielonych.
2. Koszty tych usług ustala się w oparciu o koszty poniesione w poszczególnych nieruchomościach (wg faktur wykonawców usług). Przy planowaniu kosztów na rok następny uwzględnia się zmiany cen i zakres rzeczowy usług przewidzianych do realizacji. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu opłaty na pokrycie kosztów tych usług jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 22

Koszty konserwacji

1. Koszty konserwacji obejmują m.in. koszty konserwacji instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej i urządzeń, koszty pogotowia technicznego Spółdzielni, konserwacji zieleni, przeglądów 5-letnich stanu technicznego budynków.
2. Koszty wynikają z zawartych z wykonawcami usług umów bądź indywidualnych zleceń, w których określona jest wysokość wynagrodzenia.
3. Naprawy, które obciążają koszty konserwacji powinny być wykonywane przede wszystkim na podstawie:
 - a. zgłoszeń użytkowników lokali,
 - b. zgłoszeń wykonawców usług np. porządkowych,
 - c. bieżących potrzeb konserwacji i napraw,
 - d. kontroli okresowej stanu technicznego elementów i obiektów,
 - e. przeglądów 5-letnich stanu technicznego budynków.
4. Koszty konserwacji są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i stanowią element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
5. Koszty konserwacji rozliczane są do powierzchni użytkowej lokali.
6. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu opłaty na pokrycie planowanych kosztów tych usług jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
7. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych lokali użytkowych są pokrywane z wpływów z lokali użytkowych.
8. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych garaży są pokrywane z wpływów opłat za garaże.
9. Utrzymanie właściwego stanu technicznego garaży w obiektach wolnostojących jest obowiązkiem użytkownika garażu.

§ 23

Koszty ubezpieczenia

1. Koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni ustala się na podstawie polis ubezpieczeniowych.
2. Koszty ubezpieczenia odnosi się w poszczególne nieruchomości. Dla ustalenia opłaty dla użytkowników lokali jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 24

Fundusz remontowy

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów z przeznaczeniem na remonty poszczególnych nieruchomości oraz na cele ogólne Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na dany rok kalendarzowy zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni, biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby poszczególnych nieruchomości w zakresie remontów i modernizacji, wyniku przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń oraz zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów na cele remontowe i modernizacyjne.
3. Ewidencja kosztów i wpływów funduszu remontowego jest prowadzona w ramach jednego funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zorganizowanie wpływów i wydatków tego funduszu w skali roku lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
5. Stawki opłaty na fundusz remontowy są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, przede wszystkim w zależności od potrzeb remontowych w danej nieruchomości oraz przy uwzględnieniu standardowego wyposażenia lokali, w tym:
 - a. ogrzewanych piecowo,
 - b. ogrzewanych przez centralne ogrzewanie bez centralnej ciepłej wody,
 - c. ogrzewanych przez centralne ogrzewanie z centralną ciepłą wodą.
6. W przypadku lokali użytkowych wynajmowanych stanowiących mienie Spółdzielni:
 - a. odpis na fundusz remontowy nalicza się, gdy lokale te znajdują się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Odpis ten może być naliczany w wysokości innej niż dla mieszkań w danej nieruchomości, z uwzględnieniem potrzeb remontowych poszczególnych lokali użytkowych,
 - b. odpis na fundusz remontowy nalicza się także gdy lokale użytkowe znajdują się w obiektach użytkowych wolnostojących, w wysokości wynikającej z potrzeb remontowych tych lokali.
7. W przypadku lokali wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni nalicza się odpis na fundusz remontowy w następujący sposób:
 - a. w przypadku lokali usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – w wysokości jak dla lokali mieszkalnych w danym budynku,
 - b. w przypadku lokali usytuowanych w obiektach użytkowych – w wysokości ustalonej wg średniorocznego (za poprzedni rok) odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wyższym odpisie na fundusz remontowy w danym obiekcie użytkowym, w którym są lokale własne Spółdzielni, gdy poniesione zostały w nim znaczne nakłady remontowe.
8. Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
9. W przypadku garaży nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy. Obowiązek wykonywania niezbędnych remontów ciąży na użytkownikach tych lokali.
10. W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się fundusz na legalizację/wymianę urządzeń pomiarowych w lokalach tj. wodomierzy i ciepłomierzy. Koszty z tego tytułu ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, zaś przy ustalaniu opłaty, którą zatwierdza Rada Nadzorcza, jednostką rozliczeniową jest 1 sztuka urządzenia (wodomierza/ciepłomierza) w lokalu.

§ 25

Środki programu modernizacyjnego „inne cele”

1. Wysokość stawki opłaty na realizację programu modernizacyjnego „inne cele” uchwała Rada Nadzorcza.
2. Jednostką rozliczeniową stosowaną do obciążenia użytkowników lokali jest 1 m² powierzchni użytkowej.

3. Środki gromadzone na realizację programu modernizacyjnego „inne cele” ewidencjonowane są oddzielnie dla każdego budynku.
4. Wolą większości użytkowników posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku, nie mniejszą niż 3/4 głosów wyrażonych przez wszystkich takich użytkowników lokali, wysokość miesięcznej opłaty gromadzonej na ten cel może zostać dowolnie zwiększona lub zmniejszona. Również taką samą wolą większości użytkowników może nastąpić wycofanie się z udziału w programie wraz z wycofaniem zgromadzonych środków lub przeznaczenie ich na inny cel niż przewidziany w programie.
5. Środki programu modernizacyjnego „inne cele” mogą być dysponowane na przedsięwzięcia termomodernizacyjne i modernizacyjne, a w szczególności:
 - a. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku, stropodachów i stropów piwnic,
 - b. wymiana okien w pomieszczeniach ogólnodostępnych budynku,
 - c. opomiarowanie i modernizacja instalacji grzewczej,
 - d. inne zabiegi mające na celu zmniejszenie energochłonności budynków,
 - e. wymiana (modernizacja) dźwigów osobowych, w budynkach, w których występują,
 - f. likwidacja term gazowych i zastąpienie źródła ciepłej wody na sieć miejską,
 - g. zgromadzone środki, wolą większości użytkowników lokali w budynku opisaną powyżej, mogą być przeznaczone także na cele inne niż wymienione.
6. Dysponentem środków na realizację programu modernizacyjnego „inne cele” jest Zarząd Spółdzielni, który opracowuje plan robót termomodernizacyjnych na dany rok lub dłuższy okres czasu, przy ustalaniu kolejności przewidywanych dociepleń w oparciu o poniższe kryteria:
 - a. wyodrębnienie grupy budynków w ramach osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem zastosowanej technologii budowlanej (wielka płyta, wielki blok itp.)
 - b. wysokość środków pieniężnych zgromadzonych w programie „inne cele” dla poszczególnych budynków, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem salda zaległości we wnoszeniu opłat za lokale oraz wcześniejszego wykorzystania środków na inne prace związane z termomodernizacją,
 - c. przy jednakowym wyniku zastosowanie w/w kryteriów, o kolejności ocieplenia decyduje wiek budynków.
7. Plan robót termomodernizacyjnych sporządza Zarząd Spółdzielni i przedstawia go Radzie Nadzorczej.

§ 26

Dźwigi osobowe

1. Koszty związane z utrzymaniem dźwigów obejmują:
 - a. eksploatację i utrzymanie, na które składają się: bieżąca konserwacja, opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego, koszty badań, ubezpieczenie, energia elektryczna,
 - b. fundusz remontowy.Koszty te ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości wyposażone w dźwigi.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów dla ustalenia opłaty na ich pokrycie są:
 - a. w przypadku pkt. 1a liczba osób zgłoszonych jako zamieszkałych w mieszkaniu, przy czym w przypadku lokalu niezamieszkałego przyjmuje się naliczenie opłaty jak za 1 osobę,
 - b. w przypadku pkt. 1b powierzchnia użytkowa lokali w budynku wyposażonym w dźwigi.Budynki mieszkalne OSM wyposażone w dźwigi osobowe są nieruchomości jednobudynkowymi.
3. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w pkt. 1 są odrębnymi pozycjami na wydruku opłaty miesięcznej za lokal, zaś ich wysokość zatwierdza Rada Nadzorcza przy planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok bądź na odrębny wniosek Zarządu Spółdzielni. Koszty z pkt. 1a i 1b, a tym samym opłaty na ich pokrycie są zróżnicowane na poszczególne budynki (nieruchomości) z dźwigami.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych rozlicza się, a stawki opłaty na ich pokrycie ustala się, dla budynków wyposażonych w te urządzenia, według zasady:

- a. Budynek przy ul. Dembińskiego 18:
 - i. Parter 0%
 - ii. I piętro 50%
 - iii. II piętro i wyżej 100%
- b. Budynek przy ul. Komuny Paryskiej 14:
 - i. Parter 0%
 - ii. I piętro i wyżej 100%

§ 27

Podatki i opłaty lokalne części wspólnych nieruchomości

1. Wysokość podatków od nieruchomości wynika z obowiązujących stawek tego podatku uchwalonych przez Radę Miasta Ostrowa Wielkopolskiego na dany rok kalendarzowy. Ponośzone z tego tytułu koszty są odnoszone odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość opłat za wieczyste użytkowanie terenów dotyczące powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytku w ramach poszczególnych nieruchomości ustalane na podstawie zawiadomień z Gminy Miasto Ostrow Wielkopolski o wysokości opłaty rocznej.
3. Jednostką rozliczeniową stosowaną do obciążenia użytkowników lokali jest 1 m² powierzchni użytkowej.
4. W przypadku podatku od budowli, koszty z tego tytułu obciążają pozostałe koszty eksploatacji nieruchomości i są one rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogółu lokali w zasobach w Spółdzielni.

§ 28

Koszty energii cieplnej i energii elektrycznej części wspólnych, w tym pomieszczeń ogólnego użytkowania oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków na cele wspólne nieruchomości

1. Energia cieplna dostarczana do budynku obejmuje nie tylko energię cieplną dotyczącą bezpośrednio lokali ale także części wspólnych budynku. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej oraz ustalania opłat w budynkach mieszkalnych zawarte są w odrębnym Regulaminie, o którym mowa w § 13 niniejszego Regulaminu.
W przypadku korzystania z ciepłej wody w budynkach mieszkalnych – w pomieszczeniach wspólnego użytku przez indywidualnego użytkownika i na jego potrzeby, koszty z tego tytułu obciążają tego użytkownika.
Gdy w obiektach użytkowych wolnostojących i wynajmowanych w nich lokalach znajdują się części wspólnego użytkowania, opłaty za energię cieplną zmienną dla najemców uwzględniają należną opłatę za energię cieplną tych części. W sytuacji gdy w takim obiekcie znajdują się oprócz lokali użytkowych w najmie również lokale służące potrzebom własnym Spółdzielni, koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku, na potrzeby wspólne nieruchomości, obejmują wydatki na zakup energii elektrycznej zużywanej:
 - a. wewnątrz budynku np. klatki schodowe, przejścia, piwnice, pozostałe pomieszczenia w budynku,
 - b. na zewnątrz budynku w danej nieruchomości np. oświetlenia wejść do budynku, numeru administracyjnego, dodatkowych lamp, zamontowanego szlabanu.

Koszty ustala się w oparciu o faktury sprzedawcy/dostawcy energii elektrycznej, zawierającej opłaty zmienne wg zużycia energii elektrycznej w danym budynku oraz opłaty stałe. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane w Spółdzielni na budynki. Jednostką rozliczeniową tych kosztów przy ustalaniu opłaty dla mieszkańców jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w danym budynku. Opłaty ustala się w oparciu o średnioroczne koszty w budynku z jednoczesnym uwzględnieniem zmiany.

3. Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji części wspólnych ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali po zakończeniu każdego roku w zasobach z lokalami mieszkalnymi. Koszty te wynikają z różnicy pomiędzy kosztami dostawy zimnej wody odprowadzenia ścieków oraz należnymi przychodami z lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, naliczanej miesięcznej opłaty stałej za wodę (o której mowa w § 14 niniejszego Regulaminu. Powstała różnica wynika nie tylko z niebilansowania się wskazań z wodomierza głównego w budynku z sumą wskazań wodomierzy w lokalach, ale także ze zużywania wody na cele gospodarcze tj. np. podlewanie zieleni, utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytkowania w tym na klatkach schodowych.
- W przypadku korzystania z zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach mieszkalnych – w pomieszczeniach wspólnego użytku na potrzeby indywidualne użytkownika, koszty z tego tytułu obciążają tego użytkownika.

IV. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni i ustalania opłat

§ 29

Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej. W warunkach Spółdzielni wydziela się:

1. **mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości i prowadzeniem przez nią działalności pozostałej**, obejmującej w szczególności:
- a. pawilony wolnostojące wynajmowane (z lokalami do wynajmu),
 - b. lokale użytkowe w najmie w budynkach mieszkalnych,
 - c. dzierżawione tereny.

Koszty eksploatacji i utrzymania tego mienia Spółdzielni obejmują przede wszystkim koszty administrowania i zarządzania, koszty usług porządkowych, konserwacji, usług obcych, koszty remontów, koszty energii cieplnej i elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów. Koszty odnoszone są odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. **mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości i danego osiedla (jako mienie wspólne)**, które obejmuje w szczególności: ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe obsługujące kilka nieruchomości, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości lub osiedli, tereny niezabudowane, tereny zieleni położone na gruntach nie będących w granicach nieruchomości budynkowych, a które służą mieszkańcom osiedla.
- Koszty w tej pozycji są rozliczane do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach danego osiedla i obejmują przede wszystkim podatki i opłaty lokalne, usługi porządkowe, akcje zima, utrzymanie zieleni, wymianę piasku w piaskownicach.

V. Działalność pozostała Spółdzielni

§ 30

Działalność pozostała Spółdzielni obejmuje w szczególności działalność społeczną oraz gospodarkę lokalami użytkowymi w najmie, dzierżawę terenów i wynajem pod reklamy.

§ 31

1. Na koszty działalności społecznej składają się w szczególności:
 - a. koszty związane z działalnością merytoryczną tego obszaru działania,
 - b. koszty administracji i zarządzania,
 - c. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem placówek lub lokali tej działalności,
 - d. pozostałe koszty.
2. Placówki działalności społecznej stanowią mienie wspólne Spółdzielni.

§ 32

1. Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji lokali użytkowych w najmie, kosztów administracji i zarządzania przypadających na te lokale (wg struktury przychodów), dostawy mediów, podatku od nieruchomości i opłat lokalnych a także na pokrycie kosztów remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej. Wpływy te obejmują także wpływy z dzierżaw terenów i wynajmu pod reklamy.
2. Dochody z gospodarki wynajmowanymi lokalami użytkowymi, dzierżaw terenu i wynajmu pod reklamy Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania lokali członków Spółdzielni (wg ich powierzchni użytkowej), w tym kosztów administracji i zarządzania, czy innych kosztów eksploatacji.
Podstawą rozdysponowania dochodów z lokali użytkowych uzyskanych przez Spółdzielnię w danym roku kalendarzowym jest uchwała Walnego Zgromadzenia w przedmiotowej sprawie.
3. Zasady najmu lokali użytkowych oraz garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
4. Najemca lokalu użytkowego lub garażu zobowiązany jest wносить opłaty wg zasad i w wysokości ustalonej w umowie najmu.
5. Na opłaty z tytułu najmu lokalu użytkowego składają się w szczególności:
 - a. opłata eksploatacyjna (czynsz najmu),
 - b. opłata na pokrycie podatku od nieruchomości,
 - c. opłaty z tytułu pokrywania kosztów mediów: energii cieplnej, energii elektrycznej (o ile nie ma możliwości zawarcia odrębnej umowy ze sprzedawcą), zimnej wody i odprowadzenia ścieków (gdy jest wodomierz dla lokalu), wywozu odpadów (w przypadku charakteru działalności wskazującej na znaczną ilość bądź rodzaj np. medyczny),
 - d. opłata za użytkownię dźwigu,
 - e. podatek od towarów i usług (VAT).

VI. Inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni

§ 33

1. Użytkowników lokali, którzy podali w Spółdzielni tzw. adres do korespondencji dla przekazywania druków opłat miesięcznych za lokale (poza zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię) obowiązuje dodatkowa opłata miesięczna na pokrycie dodatkowych kosztów opłat pocztowych i obsługi związanej z przygotowaniem wysyłki.
Wysokość tej opłaty jest ustalana przez Zarząd i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia pobiera również inne opłaty jednorazowe m.in. za:
 - a. korzystanie z pomieszczeń pralni lub innych pomieszczeń piwnicznych,
 - b. umieszczenie reklamy,
 - c. uzupełnienie wody w sieci ciepłowniczej przy wymianie grzejnika na wniosek mieszkańca,
 - d. inne czynności nie wymienione wyżej.Wysokość tych opłat ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

VII. Postanowienia końcowe

§ 34

1. Określone na podstawie niniejszego Regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty za użytkowanie lokali wraz z przypadającą spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu np. wykonanej termomodernizacji przez Spółdzielnię, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dwudziestego piątego dnia każdego miesiąca, na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

3. Od nieopłaconych w terminie płatności należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. W odniesieniu do najemców lokali, termin wnoszenia opłat i ustania obowiązku wnoszenia opłat reguluje umowa najmu.
5. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie przez niego lokalu nastąpiło później. Obowiązek opłaty (za wyjątkiem lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu) ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
6. W przypadku lokali z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu, obowiązek opłaty ustaje po 14 dniach od faktycznego opróżnienia i zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, tj. po okresie w którym następuje jego postawienie do dyspozycji kolejnemu użytkownikowi – wyłonionemu w drodze postępowania przetargowego.

§ 35

W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy Statutu, Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 36

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 02/11/2023 Rady Nadzorczej z dnia 28.11.2023 roku z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2024 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu przestaje obowiązywać „Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – tekst jednolity z dnia 21.11.2016 roku, z późniejszymi zmianami.