**Załącznik do Uchwały Nr *11/2013r.…..***

 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej

 w Wysokiem Mazowieckiem z dnia *28.05.2013 r.*

**REGULAMIN**

**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WYSOKIEM MAZOWIECKIEM**

**Rozdział I**

**Podstawa prawna**

**§ 1**

Podstawę prawną unormowań przyjętych w regulaminie stanowią w szczególności przepisy:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),

2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U.
z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),

3. Statutu Spółdzielni,

4. Inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

**Rozdział II**

**Postanowienia ogólne**

**§ 2**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala opłaty za użytkowanie lokali, wnoszone przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem, zwanej dalej Spółdzielnią, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika z obciążeń poszczególnych lokali kosztami z tytułu:

1) eksploatacji podstawowej nieruchomości lokalowych,

2) odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

3) odpisu na fundusz remontowy na legalizację lub wymianę wodomierzy zimnej i ciepłej wody,

4) spłaty zobowiązań długoterminowych łącznie z odsetkami,

5) podatku od nieruchomości i gruntu,

6) opłaty za wieczyste użytkowanie,

5) opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,

6) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,

7) wywozu odpadów komunalnych,

8) dostawy gazu do części wspólnej budynku wyposażonego w taki licznik,

9) opłaty za energię elektryczną w części wspólnej nieruchomości,

10) dostarczenia sygnału TVK (pakiet podstawowy),

11) sprzątanie klatek schodowych,

12) konserwacji domofonów,

13) utrzymanie dźwigu.

4. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą i postanowienia niniejszego Regulaminu.

5. Rozliczenie kosztów gospodarki mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

6. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu gospodarczo – finansowego oraz rozliczenia wymiaru opłat za używanie lokali.

7. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, gdzie różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości w roku następnym.

**Rozdział III**

**Jednostki rozliczeniowe kosztów**

**§ 3**

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:

 1) dla lokali mieszkalnych:

a) m² powierzchni użytkowej,

b) jedna osoba zamieszkała w lokalu,

c) mieszkanie,

d) udział w nieruchomości wspólnej,

e) wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu ( dopuszczonych przez Spółdzielnię do rozliczeń);

2) dla lokali użytkowych i garaży:

a) m² powierzchni użytkowej,

b) lokal,

c) wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu (dopuszczonych przez Spółdzielnię do rozliczeń).

2. Ustalanie powierzchni użytkowej lokali do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

1) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie ,przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkaniu),

2) do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowy,

3) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni, takich jak: balkon, loggia, antresola, pralnia, suszarnia, strych, klata schodowa, piwnica,

4) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, w których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm., a gdy 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 tej jego części, zaś powierzchnię lokalu o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%,

5) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, korytarze, przedpokoje, łazienki, ubikacje, pomieszczenia składowe, bokówki, przynależne do lokalu piwnice i garaże, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane, z wyjątkiem: strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy,

6) powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową,

7) powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych do celów rozliczania kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych przyjmuje się w oparciu o uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności.

3. Powierzchnię terenów dzierżawionych dla celów rozliczania kosztów ustala się według pomiaru z natury. Powierzchnia ta nie jest brana do ustalania klucza podziału kosztów na nieruchomości.

4. **Udział** w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

5. **Częścią wspólną nieruchomości** jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali.

6. **Mieniem Spółdzielni** są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnie działalności gospodarczej i administracyjnej, w szczególności:

1) wynajmowane lokale użytkowe i garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych,

2) pawilony wolnostojące wynajmowane,

3) dzierżawione tereny pod pawilony i reklamy,

4) tereny inwestycyjne niezabudowane,

5) ogólnodostępne parkingi,

6) lokale na potrzeby własne Spółdzielni(biura, warsztaty).

7. **Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego** korzystania przez mieszkańców Spółdzielni to: tereny zieleni, chodniki i drogi, boiska osiedlowe i place zabaw oraz tereny zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

8. Zasady ustalania ilości osób zamieszkałych:

1) za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zameldowaną w danym lokalu na pobyt stały i czasowy. Dokumentami stwierdzającymi zameldowanie są; dowód osobisty i wykaz osób zamieszkałych,

2) Zarząd Spółdzielni na wniosek głównego lokatora, na podstawie udokumentowanej nieobecności powyżej 2 miesięcy, zwalnia z opłat osoby niezamieszkałe w danym lokalu. Podstawą do zwolnienia jest:

a) dokument stwierdzający wymeldowanie stałe lub czasowe,

b) udokumentowanie nieobecności dokumentem z powodu przebywania w wojsku, na studiach, pracy poza miejscem zamieszkania, pobytu w zakładzie zamkniętym itp.,

3) wniosek o zmianę liczby osób zamieszkałych winien być złożony w terminie co najmniej na 2 tygodnie przed rozpoczęciem okresu naliczeniowego. Korekty ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz zmiany naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca od złożenia wniosku. Główny lokator zobowiązany jest na bieżąco aktualizować dane dotyczące liczby osób zamieszkałych w lokalu przedkładając w Spółdzielni stosowne oświadczenie.

**Rozdział IV**

 **Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

**A. Eksploatacja podstawowa i fundusz remontowy**

**§ 4**

1. Koszty eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, w szczególności obejmują:

1) koszty konserwacji i napraw (utrzymanie sieci i instalacji wewnętrznych, prace na rzecz utrzymania stanu technicznego, zimowe i letnie utrzymanie nieruchomości),

2) koszty przeglądów technicznych wynikające z przepisów prawa budowlanego,

3) koszty amortyzacji,

4) koszty utrzymania porządku i czystości nieruchomości,

5) koszty obsługi administracyjno-eksploatacyjnej,

6) koszty obsługi administracyjno-technicznej,

7) koszty ubezpieczenia nieruchomości,

8) koszty ogólnego zarządu Spółdzielni,

9) pozostałe koszty ( np. podatek od piwnic, prowizje bankowe, rozliczenia mediów, podatek CIT i inne opłaty),

10) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

11) odpis na fundusz remontowy.

2. Spółdzielnia ewidencjonuje i rozlicza koszty eksploatacji podstawowej odrębnie dla każdej nieruchomości i z podziałem na lokale. W przypadku, gdy nie jest możliwe bezpośrednie przypisanie kosztów na nieruchomości, Spółdzielnia koszty eksploatacji rozlicza na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej według współczynnika podziału kosztów ustalonego przez Zarząd lub określonego w planie gospodarczym.

3. Koszty eksploatacji podstawowej rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Wysokość stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach wynika z poniesionych i przewidywanych kosztów.

4. Wysokość eksploatacji podstawowej dla garaży spółdzielczych własnościowych i odrębnej własności ustalana jest na podstawie poniesionych i przewidywanych kosztów liczona na m² powierzchni użytkowej garażu.

5. Obciążenie lokali użytkowych i garaży w najmie z tytułu opłaty eksploatacyjnej „czynszu najmu” ustala się w drodze negocjacji lub przetargu.

6. Wysokość odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uchwala na każdy rok Rada Nadzorcza.

7. Spółdzielnia ewidencjonuje wpływy i wydatki funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

8. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni określa odrębny regulamin.

9. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:

1) lokali mieszkalnych z lokatorskim prawem do lokalu i spółdzielczym własnościowym prawem do lokali,

2) odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,

3) lokali użytkowych użytkowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu,

4) lokali użytkowych zajmowanych na zasadach najmu według stawek umownych ustalonych w drodze negocjacji lub przetargu,

5) garaży zajmowanych na zasadach najmu według stawek umownych ustalonych w drodze negocjacji lub przetargu,

6) garaży zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do garażu,

7) garaży stanowiących odrębną własność,

8) lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu wg stawek umownych.

**B. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu**

**§ 5**

1. Podatek od nieruchomości nalicza się zgodnie z uchwałą Rady Miasta, która określa stawki na każdy rok kalendarzowy.

2. Podatek od nieruchomości obciąża lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oddzielną pozycją w czynszu w częściach dotyczących tych lokali.

3. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu płacą podatek od nieruchomości bezpośrednio do Urzędu Miasta.

4. W przypadku wyodrębnienia lokalu w trakcie roku, Spółdzielnia koryguje deklarację podatkową i nie pobiera podatku od nieruchomości od następnego miesiąca po wyodrębnieniu.

5. Podatek od nieruchomości rozlicza się na nieruchomości, a ewentualne różnice korygowane są w eksploatacji podstawowej.

**§ 6**

1. Opłata za wieczyste użytkowanie naliczana jest zgodnie z opłatą wyliczoną przez Urząd Miasta na wyodrębnione przez Spółdzielnię nieruchomości w zasobach Spółdzielni.

2. Wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie jest zróżnicowana na poszczególnych nieruchomościach i obciąża jako oddzielna pozycja w czynszu lokale nie wyodrębnione.

3. Właściciele lokali posiadający odrębną własność płacą opłatę za wieczyste użytkowanie bezpośrednio do Urzędu Miasta.

4. W przypadku wyodrębnienia lokalu w ciągu roku, Spółdzielnia koryguje opłatę w urzędzie i nie obciąża właściciela od następnego roku po wyodrębnieniu.

5. Opłatę za wieczyste użytkowanie rozlicza się na nieruchomości, a ewentualne różnice korygowane są w eksploatacji podstawowej.

**C. Spłata zobowiązań długoterminowych**

**§ 7**

1. Spłatą zobowiązań długoterminowych obciąża się odpowiednio użytkowników lokali, którzy zajmują lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz osoby wynajmujące lokale, które utraciły prawo do lokalu a nie spłacili tych zobowiązań.

2. Wielkość obciążeń na dany rok wynika z ustawy budżetowej.

3. Zasady spłaty określa odrębna ustawa w tym zakresie.

**D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda**

**§ 8**

1. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody określa odrębny Regulamin.

2. Różnica wynikająca z rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej ciepłej wody jest rozliczana na koniec roku w koszty eksploatacji danej nieruchomości- „rozliczenie mediów”.

**E. Zużycie wody i odprowadzenie ścieków**

**§ 9**

1. Zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków określa odrębny regulamin.

2. Różnica wynikająca z rozliczenia wody zimnej i odprowadzenia ścieków w przypadku nie pokrycia kosztów jest rozliczana na koniec roku kalendarzowego w koszty eksploatacji podstawowej danej nieruchomości- „rozliczenie mediów”.

**F. Wywóz odpadów komunalnych**

**§ 10**

1. Ustalenie wysokości opłat za wywóz odpadów komunalnych odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi w miejscowym prawie, tj; „Regulaminie utrzymania czystości i porządku w mieście Wysokie Mazowieckie” oraz uchwale Rady Miasta w sprawie ustalenia stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2. Jednostką rozliczeniową za wywóz odpadów komunalnych jest liczba osób zamieszkałych w danym lokalu.

3 Decyzję w sprawie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie deklaracji mieszkańców.

4. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych w przypadku lokali użytkowych ponoszą użytkownicy lokali zgodnie z zawartymi umowami z przedsiębiorstwem wywozowym.

**G. Energia elektryczna zużyta na cele wspólne nieruchomości**

**§ 11**

1. Koszty zużycia energii elektrycznej na cele wspólne – oświetlenie klatek schodowych, piwnic, wejść do budynku, chodników i terenów przynależnych do nieruchomości ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na nieruchomości.

2. Zaliczkową opłatę za energię elektryczną na cele wspólne ustala się w oparciu o:

1) faktyczny koszt zakupu energii elektrycznej w roku poprzednim w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu w ramach nieruchomości,

2) zmiany cen energii w roku bieżącym.

3. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej Spółdzielnia dokonuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, oddzielnie dla każdej nieruchomości po zakończeniu roku kalendarzowego.

4. Różnica wynikająca z rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej jest rozliczana na koniec roku kalendarzowego w koszty eksploatacji danej nieruchomości – „rozliczenie mediów”.

**H. Gaz zużyty w części wspólnej budynku**

**§ 12**

1. Koszty zakupu gazu do części wspólnej rozlicza się każdorazowo po otrzymaniu faktury od dostawcy gazu.

2. Kosztami obciążani są użytkownicy lokali budynku wyposażonego w licznik gazowy proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu, mieszkania.

3. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów zużycia gazu jest rozliczana na koniec roku kalendarzowego w koszty eksploatacji danej nieruchomości – „rozliczenie mediów”.

**I. Konserwacja domofonów**

**§ 13**

1. Spółdzielnia, po wcześniejszej pisemnej zgodzie większości lokatorów danej klatki schodowej w budynku, montuje domofon i ustala należne opłaty w oparciu o posiadany regulamin w tym zakresie

2. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowanej i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków w nieruchomości.

3. Opłata pobierana jest od lokalu w jednakowej wysokości, niezależnie od charakteru lokalu.

4. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów konserwacji domofonów jest rozliczana w na koniec roku kalendarzowego koszty eksploatacji danej nieruchomości – „rozliczenie mediów”.

**J. Dostarczenie sygnału TVK**

**§ 14**

1. Koszty dostarczenia sygnału TVK (pakiet podstawowy) przez operatora telewizji kablowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2. Wysokość obciążenia na poszczególne lokale wynika ze stawki ryczałtowej ustalonej w drodze negocjacji z dostawcą sygnału.

3. Stawkę ryczałtową zatwierdza Rada Nadzorcza.

4. Odłączenie sygnału może nastąpić na wniosek Spółdzielni w przypadku zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych przynajmniej 3 miesięcy. Ponowne podłączenia będzie możliwe po uregulowaniu długu.

5. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów dostarczenia sygnału TVK jest rozliczana na koniec roku kalendarzowego w koszty eksploatacji danej nieruchomości – „rozliczenie mediów”.

**K. Sprzątanie klatek schodowych**

**§ 15**

1. Koszty sprzątania klatek schodowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Wysokość obciążenia na poszczególne lokale wynika ze stawki ryczałtowej ustalonej w drodze negocjacji z usługodawcą.

3. Stawkę ryczałtową zatwierdza Rada Nadzorcza.

4. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów sprzątania klatek jest rozliczana na koniec roku kalendarzowego w koszty eksploatacji danej nieruchomości – „rozliczenie mediów.”

**L. Utrzymanie dźwigu**

**§ 16**

1. Koszty utrzymania dźwigu (windy) są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w dwóch pozycjach, tj:

1) eksploatacja dźwigu,

2) abonament telefoniczny.

2. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigu (windy) na poszczególne lokale obsługiwane przez dźwig dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni, czy liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.

3. Wysokość obciążenia poszczególnych lokali ustala się według stawek w zł/lokal/miesiąc określonych odrębnie przez Radę Nadzorczą.

4. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów utrzymania dźwigu jest rozliczana na konie roku kalendarzowego w koszty eksploatacji danej nieruchomości – „rozliczenie mediów”.

**Rozdział V**

**Ustalanie opłat za używanie lokali**

**§ 17**

1. Obciążenia lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych są pokrywane przez użytkowników lokali.

2. **Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe i lokatorskie** prawo do lokali mieszkalnych, oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym, garaży, wnoszą opłaty do Spółdzielni na pokrycie:

1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3) zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

3. **Osoby nie będący członkami Spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali wnoszą opłaty na pokrycie:

1) kosztów utrzymania ich lokali,

2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,

3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4) zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

4. **Właściciele będący członkami Spółdzielni** wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie:

1) kosztów utrzymania ich lokali,

2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,

3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4) zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

5**. Właściciele nie będący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

1) utrzymaniem ich lokali,

2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

3) innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami,

4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

6. **Najemcy lokali mieszkalnych** opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.

7. **Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego**, obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu opłacać co miesiąc odszkodowanie w wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu jakie byłoby za wynajem lokalu.

8. **Najemcy lokali** oprócz czynszu najmu wnoszą opłaty z tytułu:

1) dostawy centralnego ogrzewania i ciepłej wody,

2) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,

3) wywozu odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem § 10 ust.4

4) podatki lokalne, opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości.

9. **Najemcy lokali użytkowych i garaży** wnoszą opłaty miesięczne w wysokości i terminie określonej w umowie najmu.

10**. Dzierżawcy terenów** Spółdzielni i wynajmu pomieszczeń dodatkowych wnoszą opłaty w wysokości i terminie ustalonej w umowie.

11. 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.

12. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

13. Obciążenia za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalone są na poziomie poniesionych kosztów i pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

14. Opłata miesięczna za użytkowanie lokalu ustalana jest przez pomnożenie obowiązujących stawek opłat w poszczególnych pozycjach i powierzchni lokalu lub liczby zamieszkałych osób, bądź ustalonych zaliczek od lokalu, i opłat ryczałtowych.

15. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkami do dyspozycji lokalu, i tak:

1) jeżeli przekazanie lokalu nastąpiło do 15 dnia włącznie danego miesiąca- opłata pobierana jest za cały miesiąc,

2) jeżeli przekazanie lokalu nastąpiło po 15 dniu danego miesiąca – opłata pobierana jest za ½ miesiąca.

16. Członek nie może potrącać ani obniżać swoich należności za użytkowanie lokalu.

17. Opłaty za użytkowanie lokalu powinny być wnoszone do 15 każdego miesiąca, bez dodatkowych wezwań.

18. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

19. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić mieszkańców co najmniej na 3 miesiące na naprzód na konie miesiąca kalendarzowego w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

20. W przypadku zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić mieszkańców na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

**Rozdział VI**

**Zakres obowiązków Spółdzielni**

**§ 18**

1. W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzę oraz sprawną obsługę administracyjną,

2) szczegółowe prawa i obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali są zawarte w stosownych regulaminach wewnętrznych i umowach najmu.

2. W zakresie dostawy gazu – stałe zabezpieczenie dostawy gazu z wyłączeniem przerw związanych z awarią instalacji, wymiany urządzeń i wykonywania prób szczelności w ramach przeglądów instalacji gazowej.

3. W zakresie eksploatacji dźwigów – stałe funkcjonowanie windy.

**Rozdział VII**

**Postanowienia końcowe**

**§ 19**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy powołane na wstępie.

**§ 20**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w
 dniu *28.05.2013 r*.…prot. nr *5/2013 r*.………. Uchwałą nr… *11/2013 r*.…..i wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2013 roku.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem” zatwierdzony uchwałą nr 14/2007 Rady nadzorczej z dnia 24 kwietnia 2007 roku i zmieniony uchwałą nr 20/2011 Rady Nadzorczej z dnia 28 grudnia 2011 roku.

 **SEKRETARZ PRZEWODNICZĄCY**

 **Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej**

 ………………………… …………………………...

 Krystyna Urban Stanisław Grabowski