

## **Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

### **Podstawa prawna:**

- ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze,
- ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali,
- Kodeks cywilny,
- Statut Spółdzielni.

### **Rozdział I. Zasady ogólne.**

1. Regulamin określa zasady kwalifikowania, rozliczania kosztów lokali oraz 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.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
  - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
  - 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 i dzierżawców gruntu,
  - f) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Rozliczanie kosztów lokali przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Rozliczanie kosztów i przychodów lokali prowadzone jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat w bieżącym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy lokali użytkowych i garaży w najmie oraz kosztów i przychodów (opłat) za centralne ogrzewanie, w tym podgrzanie wody oraz dostawę zimnej wody i odprowadzania ścieków, które rozliczane są zgodnie z odrębnymi regulaminami obowiązującymi w NSM.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów wymienionych w rozdziale II Regulaminu,
  - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego danej nieruchomości.

7. Jednostką rozliczeniową kosztów oraz ustalania opłat na poszczególne lokale jest:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - b) wskazania urządzeń pomiarowych,
  - c) liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym w przypadku wywozu odpadów komunalnych i ustalania zaliczki za zużycie wody, a dla lokali użytkowych – ilość pojemników lub worków o określonej pojemności zgodnie ze złożoną przez użytkownika lokalu deklaracją,
  - d) liczba lokali w nieruchomości w przypadku abonamentu za wodomierz budynekowy i różnicy wskazań wodomierzy,
  - e) m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawionego gruntu.
8. Powierzchnię użytkową lokalu, dla celów rozliczeń kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, przyjmuje się w oparciu o uchwałę w sprawie określenia odrębnej własności lokali w zasobach NSM.
9. Za liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym przyjmuje się, dla celów rozliczania kosztów i ustalenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych, ilość osób wynikającą z oświadczenia złożonego przez osobę posiadającą tytuł prawny do tego lokalu, uaktualnianą na bieżąco. Zmiana ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach powoduje zmianę opłaty za wywóz odpadów komunalnych i zużycie wody od następnego miesiąca po miesiącu, w którym zmieniła się liczba osób w tym lokalu.
10. Nieruchomością wspólną jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli w danej nieruchomości.
11. W przypadku lokali, których użytkownicy dokonali przekształcenia w odrębną własność w trakcie okresu rozliczeniowego, zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat dotyczące lokali z odrębną własnością, stosuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca po dniu zawarcia umowy notarialnej dotyczącej przeniesienia własności.

## **Rozdział II. Zasady kwalifikowania kosztów.**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w danej nieruchomości stanowią:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali mieszkalnych tj.:
    - koszty dostawy i rozliczenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
    - koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków,
    - koszty wywozu odpadów komunalnych,
    - podatek od nieruchomości,
    - opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność,
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej wymienione w Rozdziale II pkt 2 Regulaminu,
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących mieniem Spółdzielni wymienione w Rozdziale II pkt 3 Regulaminu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w danej nieruchomości stanowią:
  - a) koszty utrzymania zbiorczej instalacji antenowej,
  - b) koszty sprzątnięcia terenów i utrzymania zieleni oraz wywozu odpadów wielkogabarytowych wykonanego na dodatkowe (płatne) zlecenie,
  - c) abonament za wodomierz budynekowy,

- d) koszty zużycia wody na potrzeby utrzymania czystości i pielęgnacji zieleni w części wspólnej nieruchomości,
- e) koszty wykonania pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania instalacji elektrycznej i odgromowej,
- f) koszty przeglądów kominiarskich,
- g) koszty ubezpieczenia majątku,
- h) koszty deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
- i) koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby części wspólnej nieruchomości,
- j) koszty zarządzania, na które składają się:
  - koszty dotyczące Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - koszty lustracji oraz badania sprawozdania finansowego,
  - koszty utrzymania działu księgowości, członkowsko-samorządowego i technicznego,
  - koszty utrzymania administratorów budynków,
  - koszty obsługi prawnej i utrzymania stanowiska ds. windykacji należności,
  - koszty usług bankowych,
  - koszty usług informatycznych,
  - koszty usług pocztowych i telekomunikacyjnych,
  - koszty eksploatacji i utrzymania biurowca Spółdzielni,
  - pozostałe koszty związane z zarządzaniem,
- k) koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości, na które składają się:
  - koszty konserwacji instalacji: centralnego ogrzewania, wodnokanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
  - koszty konserwacji pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
  - koszty konserwacji instalacji domofonowych,
  - koszty konserwacji stolarki otworowej klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnoużytkowych,
  - koszty konserwacji dojść i podjazdów do klatek schodowych oraz chodników,
  - koszty innych robót konserwacyjnych mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
  - koszty utrzymania Grupy Konserwatorów.
- l) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- m) odpis na fundusz remontowy, który uchwalany jest indywidualnie dla każdej nieruchomości przez Radę Nadzorczą.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących mieniem Spółdzielni stanowią:
- a) koszty nieruchomości gruntowych zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej przeznaczonymi do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni, do których należą w szczególności:
    - place zabaw,
    - siłownie plenerowe,
    - parkingi,
    - zaskieki śmietnikowe,
    - drogi i chodniki.
  - b) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, do których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, stanowią:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali użytkowych tj.:
    - koszty dostawy i rozliczenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
    - koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków,
    - koszty wywozu odpadów komunalnych,
    - podatek od nieruchomości,
    - opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność lub opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w której znajduje się poszczególny lokal użytkowy tj.:
    - koszty sprzątania terenów i utrzymania zieleni,
    - koszty wykonania pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania instalacji elektrycznej i odgromowej,
    - koszty przeglądów kominiarskich,
    - koszty ubezpieczenia majątku,
    - koszty deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
    - koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby części wspólnych nieruchomości,
    - koszty zarządzania wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt j) Regulaminu,
    - koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt k) Regulaminu,
    - inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
    - odpis na fundusz remontowy, odpis uchwalany jest indywidualnie dla każdej nieruchomości przez Radę Nadzorczą
5. Koszty eksploatacji i utrzymania przypadające na garaże, do których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, stanowią:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych garaży tj.:
    - podatek od nieruchomości,
    - opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność lub opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej tj.:
    - koszty sprzątania terenów i utrzymania zieleni,
    - koszty ubezpieczenia majątku,
    - koszty zarządzania wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt j) Regulaminu,
    - koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt k) Regulaminu,
    - inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
    - odpis na fundusz remontowy, odpis uchwalany jest indywidualnie dla każdej nieruchomości przez Radę Nadzorczą.
6. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię stanowią :
- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokalu, w których prowadzona jest działalność,
  - b) koszty osobowe osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności,
  - c) inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w najmie stanowią:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali użytkowych tj.:
    - koszty dostawy i rozliczenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
    - koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków,
    - koszty wywozu odpadów komunalnych,
    - podatek od nieruchomości,
    - opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność lub opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w której znajduje się poszczególny lokal użytkowy tj.:
    - koszty sprzątnięcia terenów i utrzymania zieleni,
    - koszty wykonania pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania instalacji elektrycznej i odgromowej,
    - koszty przeglądów kominiarskich,
    - koszty ubezpieczenia majątku,
    - koszty deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
    - koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby części wspólnych nieruchomości,
    - koszty zarządzania wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt j) Regulaminu,
    - koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt k) Regulaminu,
    - koszty remontów,
    - inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania przypadające na garaże w najmie stanowią:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych garaży tj.:
    - podatek od nieruchomości,
    - opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność lub opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej tj.:
    - koszty sprzątnięcia terenów i utrzymania zieleni,
    - koszty ubezpieczenia majątku,
    - koszty zarządzania wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt j) Regulaminu,
    - koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt k) Regulaminu,
    - koszty remontów
    - inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
9. Koszty dotyczące dzierżaw terenu stanowią:
- a) podatek od nieruchomości,
  - b) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu lub opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność,
  - c) koszty sprzątnięcia terenów i utrzymania zieleni,
  - d) koszty zarządzania wymienione w Rozdziale II pkt 2 ppkt j) Regulaminu.

### Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów.

1. Celem rozliczenia kosztów jest ustalenie, jaka część kosztów wymienionych w Rozdziale II niniejszego regulaminu, obciąża poszczególne lokale w danej nieruchomości.
2. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w nieruchomości, o których mowa w Rozdziale II pkt 1, pkt 4 ppkt a), pkt 5 ppkt a), pkt 7 ppkt a) i pkt 8 ppkt a) Regulaminu, dokonywane jest według następujących zasad:
  - a) rozliczanie kosztów z tytułu dostawy i rozliczenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody następuje zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
  - b) rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków następuje zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
  - c) rozliczanie kosztów wywozu odpadów komunalnych dokonywane jest na poszczególne nieruchomości w wielkościach faktycznie ich dotyczących, z uwzględnieniem liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym, a dla lokali o innym przeznaczeniu – z uwzględnieniem ilości pojemników lub worków o określonej pojemności, zgodnie ze złożonymi przez użytkowników lokali deklaracjami,
  - d) podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu oraz opłatę z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność rozlicza się na poszczególne nieruchomości w wielkościach faktycznie ich dotyczących, a następnie dokonuje się podziału kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej pojedynczych lokali w danej nieruchomości, których ww. podatek i opłata dotyczą. Podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu oraz opłatę z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność właściciele lokali rozliczają bezpośrednio w Urzędzie Miejskim w Nowej Soli lub Nowym Miasteczku.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w Rozdziale II pkt 2 Regulaminu, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktyczne koszty dotyczące danej nieruchomości, wynikające z faktur lub innych dokumentów księgowych potwierdzających ich poniesienie. W przypadku, gdy nie jest możliwe określenie kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczą one kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości.
4. 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 w szczególności: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze nie stanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia takie jak: instalacje centralnego ogrzewania, wodnokanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe oraz okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i innych pomieszczeń wspólnych.

5. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w Rozdziale II pkt 2 Regulaminu, dokonywane jest z uwzględnieniem poniższych zasad:
- koszty konserwacji, napraw i wymiany instalacji anteny zbiorczej w danej nieruchomości rozliczne są według kosztów wynikających z zawartych umów z firmami serwisowymi,
  - koszty sprzątania terenów i utrzymania zieleni rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do przypisanych do nich powierzchni działek gruntu,
  - koszty wykonania pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania instalacji elektrycznej, przeglądów kominiarskich, ubezpieczenia majątku, deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji, oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz innych usług, które można w jednoznaczny sposób przypisać do danej nieruchomości, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w wielkościach faktycznie ich dotyczących, a następnie dokonuje się podziału kosztów proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pojedynczych lokali w danej nieruchomości,
  - koszty zarządzania rozlicza się na koniec każdego miesiąca w całości w koszty: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, dzierżaw i garaży proporcjonalnie do przychodów z tych działalności. Następnie koszty zarządzania przypadające na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże rozlicza się na pojedyncze lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej a przypadające na dzierżawy rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni dzierżawionego gruntu.
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków wynikające z różnicy pomiędzy fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości, rozlicza się na wszystkie lokale w danej nieruchomości i obiekty przyłączone w równej wysokości zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”;
  - koszty bieżących konserwacji części wspólnych nieruchomości rozlicza się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów oraz ustalania opłat z tytułu bieżących konserwacji zasobów mieszkaniowych Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
6. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa „Regulamin funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
7. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, o którym mowa w Rozdziale II pkt 3 Regulaminu, dokonywane jest z uwzględnieniem poniższych zasad:
- koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu tj. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, rozliczane są według zasad określonych w pkt 2-6 Rozdziału III Regulaminu i obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości;
  - koszty nieruchomości gruntowych zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej przeznaczonymi do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni, o których mowa w Rozdziale II pkt 3 ppkt a) Regulaminu, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

## **Rozdział IV. Pożytki.**

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia przeznacza w pierwszej kolejności na pokrycie straty na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej a pozostałą część może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

## **Rozdział V. Ustalenie opłat za używanie lokali.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w danej nieruchomości,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
  - c) odpisem na fundusz remontowy,
  - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - e) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w danej nieruchomości z wyłączeniem podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
  - c) odpisem na fundusz remontowy,
  - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - e) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w danej nieruchomości z wyłączeniem podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
  - c) odpisem na fundusz remontowy,
  - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem Rozdziału IV Regulaminu.
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy, obowiązani są wnosić opłaty wynikające z zawartych umów. Ustalony czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów.



5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane uiszczać odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ustala się zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
7. Opłaty za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków ustala się zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
8. Opłatę na bieżące konserwacje części wspólnych nieruchomości ustala się zgodnie z zasadami zawartymi w „Regulaminie rozliczania kosztów oraz ustalania opłat z tytułu bieżących konserwacji zasobów mieszkaniowych Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
9. Miesięczna opłata za wywóz odpadów komunalnych przypadająca ustalana jest na bieżąco na podstawie aktualnej uchwały podjętej przez Zgromadzenie Związku Międzygminnego „EKO-PRZYSZŁOŚĆ”.
10. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność ustala się dla poszczególnych nieruchomości w wielkościach odpowiadających faktycznym kosztom poniesionym z tego tytułu przez Spółdzielnię, a następnie dokonuje się podziału opłaty proporcjonalnie do powierzchni użytkowej pojedynczych lokali w tej nieruchomości.
11. Opłaty na konserwację, naprawy i wymiany instalacji anteny zbiorczej w danej nieruchomości ustalane są na podstawie poniesionych kosztów, wynikających z umów zawartych z firmami serwisowymi, przy czym opłaty te obciążają osoby, które zadeklarowały korzystanie z tej instalacji.
12. Po ustaleniu wyniku finansowego Spółdzielni za dany rok, sporządza się rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości.
13. Podstawą do ustalenia wysokości opłat na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości jest plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą. Plan sporządzany jest w oparciu o faktycznie poniesione koszty i przewidywany poziom poszczególnych składników kosztów w roku następnym. Wysokość stawki opłaty za używanie lokali w danej nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
14. Wymiar opłaty na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości dla lokali członków NSM, uwzględnia wartość pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, o których mowa w Rozdziale IV pkt 2 Regulaminu, które rozliczane są na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali pozostałych po pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
15. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy w danej nieruchomości opiekują się pomieszczeniem działającej pralni, otrzymują bonifikatę w opłacie za używanie lokalu mieszkalnego w kwocie 14,00 zł/miesiąc. Opieka polega na odczycie stanów

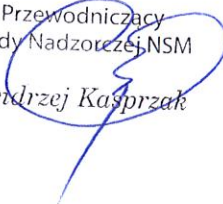
wodomierza/y i przekazywaniu ich do administracji w celu rozliczenia, a także na dopilnowaniu utrzymania porządku przez osoby korzystające z pralni.

16. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy posiadają dodatkowy punkt świetlny w piwnicy, zobowiązani są wnieść z tego tytułu opłatę w postaci ryczałtu. Ustalenie wysokości opłaty z tytułu posiadania dodatkowego punktu świetlnego w piwnicy pozostaje w kompetencji Zarządu.
17. W przypadku lokali użytkowych i garaży w najmie ustalona w wyniku rozliczenia różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z tej nieruchomości, stanowi jedynie informację dla Zarządu. Stawki czynszu ustalane są przez Zarząd zgodnie z interesem Spółdzielni, bez ograniczenia ich górnej wartości.
18. W przypadku gruntów przeznaczonych do dzierżawy różnica pomiędzy kosztami i przychodami z dzierżawy stanowi jedynie informację dla Zarządu. Stawki czynszu ustalane są przez Zarząd zgodnie z interesem Spółdzielni, bez ograniczenia ich górnej wartości.

## **Rozdział VI    Postanowienia końcowe**

1. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 28.02.2011r. wraz z aneksami nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6.
2. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dotyczących lokali użytkowych, dzierżaw i garaży oraz ustalania opłat za ich używanie w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 08.06.2009r.
3. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 47/2022 w dniu 19.09.2022r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej NSM  
  
Ewa Szczepankowska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej NSM  
  
Andrzej Kasprzak