



Rok założenia 1959



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "METALOWIEC" we Wrocławiu

Certyfikat Jakości TÜV NORD Nr 78 100 4648-108 wg normy DIN EN ISO 9001, w zakresie :
ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.



REGULAMIN rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą 23.03.2006 roku, uchwałą nr 3/03/2006 roku,
z uzupełnieniem z 20.04.2006 roku, uchwałą 4/04/06 – dot. zał. nr 7 do regulaminu,

ze zmianą z 28.06.2007 roku, uchwałą nr 11/06/07,
ze zmianą z 27.03.2008 roku, uchwałą nr 5/03/08,
ze zmianą z 17.12.2009 roku, uchwałą nr 2/12/09,
ze zmianą z 27.05.2010 roku, uchwałą nr 3/05/10,
ze zmianą z 30.09.2011 roku, uchwałą nr 2/09/11,
ze zmianą z 22.02.2012 roku, uchwałą nr 5/02/12,
ze zmianą z 27.06.2013 roku, uchwałą nr 5/06/13,
ze zmianą z 31.07.2014 roku, uchwałą nr 1/07/14,
ze zmianami z 25.09.2014 roku, uchwałami nr 4/09/14 i 5/09/14,
ze zmianą z 25.06.2015 roku, uchwałą nr 11/06/15,
ze zmianą z 3.12.2015 roku, uchwałą nr 4/12/15,
ze zmianą z 17.12.2015 roku, uchwałą nr 2/12/15,
ze zmianą z 19.05.2016 roku, uchwałą nr 4/05/16,
ze zmianą z 15.12.2016 roku, uchwałą nr 1/12/16,
ze zmianą z 26.01.2017 roku, uchwałą nr 2/01/17 – tekst jednolity,
ze zmianą z 14.12.2017 roku, uchwałą nr 2/12/17,
ze zmianą z 29.11.2018 roku, uchwałą nr 2/11/18 (dot. zał. 4, 5/1, 5/3, 5/4, 5/5),
ze zmianą z 28.03.2019 roku, uchwałą nr 6/03/19,
ze zmianą z 27.06.2019 roku, uchwałą nr 4/06/19,
ze zmianą z 28.01.2021 roku, uchwałą nr 4/01/21,
ze zmianą z 27.01.2021 roku, uchwałą nr 4/01/22.

Wrocław, styczeń 2022 roku

SPIS TREŚCI

Postanowienia ogólne	3
Rozdział I. Koszty	5
1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.....	5
2. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.	10
3. Zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.	11
4. Wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni.	11
Rozdział II. Pożytki	12
5. Pożytki z nieruchomości wspólnych.	12
6. Pożytki z własnej działalności Spółdzielni.	12
III. Postanowienia dodatkowe	13

Regulamin rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”.

Postanowienia ogólne.

Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat przez osoby posiadające określone w tab.1 tytuły prawne do lokali.

Tab.1

Rodzaj wydatku — cel		Tytuł prawny do lokalu						
		lokatorskie	własnościowe z członkostwem	własnościowe bez członkostwa	wyodrębnione z członkostwem	wyodrębnione bez członkostwa	oczekujący	w gestii Spółdzielni (np. najem, bezumowne korzystanie)
I. KOSZTY	1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz części wspólnych w nieruchomości) z podziałem na rodzaje	art.4 ust. 1 usm	art.4 ust. 1 usm	art.4 ust. 6 usm	art.4 ust. 2 usm	art.4 ust. 4 usm		Ustawa o najmie lokali
	2. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni	art.4 ust. 1 usm	art.4 ust. 1 usm	art.4 ust. 6 usm	art.4 ust. 2 usm	art.4 ust. 4 usm		
	3. Zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów	art.4 ust. 1 usm	art.4 ust. 1 usm	art.4 ust. 6 usm	art.4 ust. 2 usm	art.4 ust. 4 usm		
	4. Wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni	art.4 ust. 5 usm	art.4 ust. 5 usm	ewentualnie mogą uczestniczyć na podstawie odrębnej umowy	art.4 ust. 5 usm	ewentualnie mogą uczestniczyć na podstawie odrębnej umowy	art.4 ust. 5 usm	ewentualnie mogą uczestniczyć na podstawie odrębnej umowy
II. POŻYTKI	5. Pożytki z nieruchomości wspólnych	art.5 ust. 1 usm	art.5 ust. 1 usm	art.5 ust. 1 usm	art.5 ust. 1 usm	art.5 ust. 1 usm		
	6. Pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni	art.5 ust. 2 usm	art.5 ust. 2 usm		art.5 ust. 2 usm			

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości-określonych szczegółowo w załącznikach:

- zał. nr 1 dot. nieruchomości osiedla I,
- zał. nr 2 dot. nieruchomości osiedla II,
- zał. nr 3 dot. nieruchomości osiedla III

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) członku Spółdzielni** należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” tj. osobę fizyczną lub prawną
- 2) Spółdzielni** należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalowiec”
- 3) nieruchomości** należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej, stanowiącą odrębny przedmiot własności. Budynek lub budynki, a także inne urządzenia trwale związane z gruntem są częściami składowymi nieruchomości gruntowej, z wyjątkiem urządzeń służących do doprowadzania wody, pary, gazu, prądu oraz innych urządzeń podobnych, jeżeli nie są własnością Spółdzielni.
- 4) nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni** należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego. Do mienia Spółdzielni określonego powyżej zalicza się:
 - a) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków – które stanowią odrębną nieruchomość,
 - b) nieruchomości niezabudowane stanowiące mienie Spółdzielni
 - c) nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności (np. lokale użytkowe, reklamy, tereny),
 - d) nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
- 5) nieruchomości wspólnej** należy przez to rozumieć grunt, część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku użytkownika lokalu, np. grunt, ogródki, mury, dachy, ściany, wszystkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lub grup właścicieli (strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, pralnie suszarnie, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenia itp.)
- 6) użytkownikowi lokalu** należy przez to rozumieć
 - a) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub też nie, członkiem Spółdzielni,
 - b) członka Spółdzielni posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
 - c) posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni;
 - d) najemcę tj. osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy.
 - e) osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego
- 7) pożytkach z działalności Spółdzielni** należy przez to rozumieć dochody z nieruchomości lub lokali w danej nieruchomości, których Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem (dotyczy dochodów z najmu lokali użytkowych, najmu garaży, dzierżaw terenu, reklam, bezumownego korzystania z lokali i dzierżaw).

Rozdział I. Koszty

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz części wspólnych w nieruchomości.

1.1. Koszty zarządzania (administrowania) nieruchomościami.

- 1.1.1. Koszty zarządzania (administrowania) obejmują wydatki Spółdzielni związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami – sposób rozliczania tych kosztów na poszczególne rodzaje działalności określa plan finansowy (budżet Spółdzielni).
- 1.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem są rozliczane dla poszczególnych nieruchomości wielomieszkaniowych - proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali.
- 1.1.3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z administrowaniem w zakresie rozliczeń opłat za drogi wewnętrzne oraz tereny stanowiące dojście i dojazd – rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali/segmentów korzystających z tych terenów – z uwzględnieniem odpowiedniej części spółdzielni w wypadku korzystania z tych terenów.
- 1.1.4. Opłata określona w punkcie 1.1.3. przeznaczona jest na finansowanie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów administrowania związanych z rozliczaniem m.in. konserwacji i remontów, podatków i opłat za grunt, energii elektrycznej, opłat za odprowadzanie wód opadowych.
- 1.1.5. 1) Opłaty na finansowanie kosztów administrowania i zarządzania, którymi obciążani są właściciele segmentów przy ul. Tapicerskiej ustalane są zależnie od zakresu wykonywanych czynności z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i ustaw.
2) *skreślony uch. RN nr 4/01/21 z 28.01.2021 r.*
3) *skreślony uch. RN nr 4/01/21 z 28.01.2021 r.*
4) Ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane m. innymi z administrowaniem w zakresie:
 - rozliczeń mediów (zimnej wody i ścieków),
 - zapewnienia dostawy wody i odprowadzenia ścieków (do czasu zawarcia przez właścicieli indywidualnych umów),
 - prowadzenia ewidencji i rozliczeń wpłat dokonywanych przez właścicieli,
 - prowadzenia windykacji należności,
 - usuwania awarii sieci wod-kan,
 - prac remontowych sieci kanalizacyjnej,
 - prac modernizacyjnych sieci wodociągowej,rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali/segmentów.
5) opłaty na finansowanie kosztów administrowania określone w punktach 1.1.3, 1.1.5 ustala się na podstawie kosztów dotyczących osiedla I.

1.2. Koszty utrzymania czystości

- 1.2.1. Koszty utrzymania czystości obejmują wydatki Spółdzielni na utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków w obrębie danej nieruchomości,
- 1.2.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z utrzymaniem czystości są rozliczane dla poszczególnych nieruchomości - proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali (z wyłączeniem nieruchomości przy ul. Tapicerskiej).

1.3. Koszty opłat i prowizji związanych z prowadzeniem rachunków bankowych.

- 1.3.1. Koszty opłat i prowizji obejmują prowizje związane z prowadzeniem rachunków bankowych, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne,
- 1.3.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są rozliczane dla poszczególnych nieruchomości- proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali.
- 1.3.3. Osoby niezamieszkałe w zasobach spółdzielni, do których korespondencja kierowana jest za pośrednictwem poczty, ponoszą dodatkowo koszty opłat pocztowych oraz koszty związane z przygotowaniem korespondencji do wysłania – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

1.4. Koszty remontów, konserwacji i modernizacji.

- 1.4.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m²/miesiąc – w wysokościach określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, lub zespołu nieruchomości - w zależności od ich stanu technicznego i na uzasadniony wniosek większości użytkowników nieruchomości.
- 1.4.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych.
- 1.4.3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy obowiązujących dla danej nieruchomości mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę instalacji, remont dźwigów itp.)
- 1.4.4. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię; nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3) sposób rozliczenia różnicy między pomiędzy pozycją 1), a pozycją 2)
- 1.4.5. Koszty zespołu konserwatorów rozliczane są w ramach środków funduszu remontowego tj.
 - 1) materiały – na podstawie dowodów RW - rozliczane są na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem zwiększenia o wskaźnik narzutu kosztów zakupu - ustalany corocznie przez zarząd spółdzielni,
 - 2) pozostałe koszty, w tym wynagrodzenia, ZUS, odpisy na ZFŚS i inne, w tym koszty pośrednie - rozliczane są na poszczególne nieruchomości. Wartość jednej roboczogodziny stanowiącej element kalkulacji wyceny robót wykonywanych przez konserwatorów ustala zarząd spółdzielni,
 - 3) koszty zespołu konserwatorów mogą być na podstawie odrębnych uchwał rozliczane na podstawie indywidualnych zleceń.
- 1.4.6. Zasady rozliczeń finansowych dot. konserwacji, remontów, modernizacji i ulepszeń obejmuje regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 1.4.7. Koszty związane z remontem dróg wewnętrznych stanowiących dojeżdżanie i dojazd zamieszkującym przy ul. Tapicerskiej oraz urządzeń w drodze - rozlicza się proporcjonalnie do liczby segmentów jednorodzinnych z uwzględnieniem odpowiedniej części spółdzielni w wypadku korzystania z tych terenów. Zaliczka na finansowanie tych kosztów uchwalana jest przez Radę Nadzorczą.
- 1.4.8. Zasady wyceny i księgowania kosztów robót wykonywanych na poszczególnych nieruchomościach w SM "Metalowiec" określa zarządzenie nr 21/2006 zarządu spółdzielni z 1 czerwca 2006 r.

1.5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

- 1.5.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz MPWiK,
- 1.5.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków połączonych wspólnym węzłem.
- 1.5.3. Zasady rozliczeń reguluje umowa zawarta z użytkownikiem lokalu lub w razie jej braku regulamin rozliczeń finansowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 1.5.4. W wypadku, gdy użytkownik lokalu/segmentu mimo wcześniejszego pisemnego zawiadomienia przez spółdzielnię, nie udostępni lokalu do wymiany wodomierza któremu upłynął termin ważności cech legalizacyjnych lub nie dokona samodzielnie tej wymiany i nie zgłosi wodomierza służbom technicznym spółdzielni do zaplombowania – spółdzielnia rozliczy zużycie wody w tym lokalu/segmentie jak dla lokalu nieopomiarowanego.

1.6. Koszty energii cieplnej (centralne ogrzewanie i podgrzew wody).

- 1.6.1. Koszty energii cieplnej obejmują wydatki na rzecz dostawców zewnętrznych,
- 1.6.2. Koszty energii cieplnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku.
- 1.6.3. Zasady ich rozliczeń reguluje umowa zawarta z użytkownikiem lokalu lub w razie jej braku regulamin rozliczeń kosztów zużycia ciepła uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1.7. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

- 1.7.1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest rozliczana zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z uwzględnieniem uchwały Rady Miejskiej Wrocławia określającej wysokość opłaty odrębnie dla lokali mieszkalnych w:
 - budynkach, w których znajdują się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne,
 - budynkach, w których znajdują się więcej niż 4 lokale mieszkalne,oraz dla lokali użytkowych.
- 1.7.2. Do rozliczeń z tytułu wywozu odpadów komunalnych mają zastosowanie przepisy Regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni w § 2 ust. 1 pkt f), g) i h).

1.8. Koszty eksploatacji dźwigów.

- 1.8.1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń tj.
 - a) nadzór techniczny,
 - b) zużycie energii elektrycznej w urządzeniach dźwigowych,
 - c) ubezpieczenie dźwigów,
 - d) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni-zgodnie z planem finansowym(budżetem).
- 1.8.2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy dźwigów osobowych.
- 1.8.3. Ulepszenie (w tym modernizacje dźwigów) rozlicza się w ramach odpisów na fundusz celowy.
- 1.8.4. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości - jeżeli w ramach rozliczanych nieruchomości wszystkie budynki są wyposażone w dźwigi.

W innych sytuacjach koszty eksploatacji rozliczane są na poszczególne budynki wyposażone w dźwigi.
- 1.8.5. Koszty eksploatacji dźwigów są rozliczane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Opłaty za dźwigi dla mieszkań z parteru są wyliczone jak dla 1 osoby. Powyższe zasady nie dotyczą budynków oddanych do użytkowania w 2018 r. oraz wybudowanych po tej dacie – w tym wypadku zastosowanie ma pkt 1.8.7.

- 1.8.6. Rozliczanie środków zgromadzonych na finansowanie remontów i modernizacji dźwigów osobowych dokonywane jest wg zasad określonych w regulaminie funduszu remontowego Spółdzielni.
- 1.8.7. W wypadku budynków oddanych do użytkowania w 2018 r. oraz wybudowanych po tej dacie – koszty utrzymania dźwigów oraz ich modernizację rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego mieszkania/lokalu użytkowego w przeliczeniu na 1 m².

1.9. Podatek od nieruchomości.

- 1.9.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na :
- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych, garaży.
- 1.9.2. Obciążenia podatkiem wymienionym w ust.1.9.1 poz.a dokonuje się dla poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 1.9.2.1 Koszty związane z podatkiem od nieruchomości za drogi wewnętrzne, oraz za tereny nie wydzielone geodezyjnie stanowiące dojście i dojazd – rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali/segmentów korzystających z tych terenów – z uwzględnieniem odpowiedniej części spółdzielni w wypadku korzystania z tych terenów. Zaliczka na finansowanie tych kosztów uchwalana jest przez Radę Nadzorczą.
- 1.9.3. Obciążenia podatkiem wymienionym w ust.1.9.1 poz.b dokonuje się dla poszczególnych lokali mieszkalnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 1.9.4. Obciążenia podatkiem wymienionym w ust.1.9.1 poz.c dokonuje się dla poszczególnych lokali użytkowych, garaży proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 1.9.5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza, to skutki wzrostu podatku obciążają tylko ten lokal.
- 1.9.6. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości (związanego z tym lokalem) indywidualnie z gminą i nie wnosi do Spółdzielni opłat z tego tytułu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 1.9.7. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości terenów i obiektów będących majątkiem Spółdzielni rozliczane są z uwzględnieniem:
- nieruchomości bezpośrednio związanych z danymi nieruchomościami,
 - nieruchomości wspólnych obciążających całe osiedle,
 - nieruchomości wspólnych obciążających całą spółdzielnię.
- Rozliczenie następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości (dot. kosztów związanych bezpośrednio z nieruchomościami), powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach danego osiedla (dot. kosztów nieruchomości obciążających całe osiedle), powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach całej spółdzielni (dot. kosztów nieruchomości obciążających całą spółdzielnię).

1.10. Opłaty za użytkowanie gruntów (z wyjątkiem opłat za grunt uwzględnionej w podatku od nieruchomości punkt 1.9.1.)

- 1.10.1. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ewidencjonowane są dla poszczególnych nieruchomości odrębnie. Koszty danej nieruchomości z tyt. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.

- 1.10.1.1 Koszty związane z opłatami z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za drogi wewnętrzne oraz tereny stanowiące dojście i dojazd – rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali/segmentów korzystających z tych terenów, z uwzględnieniem odpowiedniej części spółdzielni w wypadku korzystania z tych terenów. Zaliczka na finansowanie tych kosztów uchwalana jest przez Radę Nadzorczą.
- 1.10.2. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
- 1.10.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem prawa własności gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, pokrywa również koszty z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów - stanowiących mienie Spółdzielni (rozliczenie kosztów następuje w ramach danego osiedla lub całej Spółdzielni).
- 1.10.4. Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów będących majątkiem Spółdzielni rozliczane są z uwzględnieniem:
- nieruchomości bezpośrednio związanych z danymi nieruchomościami,
 - nieruchomości wspólnych obciążających całe osiedle,
 - nieruchomości wspólnych obciążających całą spółdzielnię.
- Rozliczenie następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości (dot. kosztów związanych bezpośrednio z poszczególnymi nieruchomościami), powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach danego osiedla (dot. kosztów nieruchomości obciążających całe osiedle), powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach całej spółdzielni (dot. kosztów nieruchomości obciążających całą spółdzielnię).
- 1.10.5. Opłata za tereny wspólne obejmuje – opłaty ustalone na podstawie punktu 1.9.7, 1.10.4.

1.11. Koszty ubezpieczenia nieruchomości.

- 1.11.1. Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionego do ubezpieczenia majątku.
- 1.11.2. Koszty ubezpieczenia rozdziela się na :
- a/ koszty dotyczące lokali mieszkalnych,
 - b/ koszty dotyczące dźwigów osobowych,
 - c/ koszty dotyczące lokali użytkowych,
 - d/ koszty dotyczące garaży.
- 1.11.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 1.11.3. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami z tytułu ubezpieczenia dotyczących dźwigów osobowych dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób, natomiast pozostałych ubezpieczeń proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

1.12. Koszty zużycia gazu.

- 1.12.1. Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach – ewidencjonuje się dla poszczególnych nieruchomości (w wypadku nieruchomości wielobudynkowych do budynków) i rozlicza się na lokale mieszkalne znajdujące się w danym budynku – proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób zgodnie z zawartą umową, a w wypadku jej braku regulaminem rozliczeń finansowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

1.12.2. Koszty dostawy gazu dla lokali użytkowych lub pomieszczeń administracji wylicza się wg wskazań urządzeń pomiarowych (liczniki, podliczniki).

1.12.3. *skreślony 15.12.2016 r.*

1.13. Rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej na cele ogólne.

1.13.1. Koszty zużycia energii elektrycznej na cele ogólne obejmują koszty oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku, terenów, zasilania urządzeń wspólnego użytku, np. hydrofornii, kotłowni.

1.13.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na cele ogólne w budynkach wielomieszkaniowych (po odjęciu kosztów energii elektrycznej zużywanej przez dźwigi oraz na cele zarządzania i administrowania) są ewidencjonowane dla poszczególnych nieruchomości (w wypadku nieruchomości wielobudynkowych do budynków) i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali.

1.13.3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na cele ogólne są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali zgodnie z zawartą umową, a w wypadku jej braku regulaminem rozliczeń finansowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą na podstawie upoważnienia wynikającego ze statutu.

1.13.4 Koszty ponoszone przez Spółdzielnię związane z oświetleniem dróg wewnętrznych oraz terenów stanowiących dojście i dojazd zamieszkującym przy ul. Tapicerskiej - rozlicza się proporcjonalnie do liczby segmentów jednorodzinnych, z uwzględnieniem odpowiedniej części spółdzielni w wypadku korzystania z tych terenów.

1.14. Koszty legalizacji urządzeń pomiarowych, budowy i utrzymania systemu do zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych, konserwacji węzłów lub urządzeń związanych z dostawą mediów.

1.14.1 Koszty związane z legalizacją wodomierzy, ciepłomierzy i innych urządzeń pomiarowych, budowy i utrzymania systemu do zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych oraz koszty konserwacji węzłów cieplnych, przyłączy wod.-kan. mogą być rozliczane odpowiednio w ramach: pobieranej opłaty na legalizację/budowę i utrzymanie systemu zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych, z funduszu remontowego, lub z odrębnej pozycji opłaty (np. koszty odczytów, rozliczeń budowy systemu zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych).

1.15 Koszty odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych.

1.15.1. Koszty odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatą ustaloną przez MPWiK w taryfie dla zbiorowego odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych.

1.15.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są rozliczane dla poszczególnych nieruchomości wielomieszkaniowych – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wszystkich znajdujących się w nich lokali.

1.15.3. Koszty ponoszone przez spółdzielnię związane z odprowadzeniem ścieków opadowych lub roztopowych przy ul. Tapicerskiej rozlicza się proporcjonalnie do liczby segmentów jednorodzinnych z uwzględnieniem części spółdzielni.

2. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2.1. Przez nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni należy rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego.

Do mienia Spółdzielni określonego powyżej zalicza się:

- a) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków – które stanowią odrębną nieruchomość,
- b) nieruchomości niezabudowane stanowiące mienie Spółdzielni
- c) nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności (lokale użytkowe, reklamy, tereny),
- d) nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

2.2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się w szczególności:

- a) koszty utrzymania czystości,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty zużycia energii elektrycznej,
- d) podatki i opłaty publicznoprawne,
- e) koszty utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali (sieci, place zabaw, chodniki, trafostacje)
- f) pozostałe koszty związane z bieżącą eksploatacją mienia Spółdzielni.

2.3. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni określonego w punkcie 2.1. a) b) d) rozlicza się w ramach kosztów danego osiedla lub Spółdzielni – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości lub na wniosek użytkowników lokali, po zaakceptowaniu przez zarząd – wg powierzchni całkowitej (pow. użytkowej i przynależnej).

3. Zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.

3.1. Zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów obejmują w szczególności:

- rozliczenia z tytułu nabycia prawa własności gruntów,
- rozliczenia z tytułu przeprowadzonych modernizacji (kredyty, pożyczki,...).

3.2. Zasady rozliczeń z w/w tytułów są ujęte w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą (np. w regulaminie funduszu celowego tzw. uwłaszczeniowego, w regulaminie funduszu).

4. Wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni.

4.1. Dochody funduszu stanowią:

- a) wpłaty członków Spółdzielni dokonywane w miesięcznej opłacie za mieszkanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, a zatwierdzone przez ZPC z 27.04.1999 roku.
- b) opłaty uczestników w imprezach i akcjach oraz kółkach zainteresowań,
- c) dobrowolne wpłaty instytucji kulturalnych i sponsorów,
- d) inne dochody określone w planie finansowym – stanowiącym załącznik budżetu Spółdzielni.

4.2. Fundusz społeczno-wychowawczy przeznaczony jest w całości na pokrywanie kosztów działalności społeczno-wychowawczej, zaspokojenia potrzeb kulturalno-oświatowych członków Spółdzielni i ich rodzin, poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

4.3. Ze środków funduszu społeczno-wychowawczego pokrywane są wydatki m.in. na:

- a) organizowanie imprez okolicznościowych służących zaspokojeniu potrzeb społeczno-wychowawczych i kulturalno-opiekuńczych członków i ich rodzin oraz poprawie bezpieczeństwa,
- b) działalność społeczno-kulturalną zorganizowanych grup mieszkańców w miejscu zamieszkania,
- c) uzupełnienie i konserwacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz modernizacja bazy społeczno-wychowawczej,
- d) wystawy, spotkania, koła zainteresowań – plastyczne, taneczne, komputerowe, teatralne, filmowe, muzyczne itp.
- e) wspieranie i poszerzanie działalności klubowej,
- f) dotacje i dofinansowanie instytucji działających na rzecz poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

- 4.4. Gospodarkę funduszem społeczno-wychowawczym prowadzi Zarząd Spółdzielni na podstawie rocznego planu finansowego funduszu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, łącznie z budżetem Spółdzielni na dany rok.
- 4.5. Zasady tworzenia i finansowania działalności społeczno- wychowawczej reguluje Regulamin Funduszu Społeczno- Wychowawczego - uchwalony przez Radę Nadzorczą 26.11.1998 r. - uchwała 4/11/98 z późniejszymi zmianami.

Rozdział II. Pożytki

5. Pożytki z nieruchomości wspólnych.

- 5.1. Jeżeli część pomieszczeń i terenów ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez wyznaczonego użytkownika (np. najem pomieszczenia ogólnego użytku, reklamy na ścianach budynku, opłaty za pomieszczenia zajęte przez innych użytkowników (węzły ciepłne, ogrodzony teren itp.), to użytkownik ten obowiązany jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia lub terenu do wyłącznego korzystania.
- 5.2. W wypadku korzystania z pomieszczeń i terenów określonych wyżej bezumownie, Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie w wysokości czynszu.

6. Pożytki z własnej działalności Spółdzielni.

- 6.1. Pożytkiem z działalności Spółdzielni są dochody z nieruchomości lub lokali w danej nieruchomości, których Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem (dotyczy najmu lokali użytkowych, najmu garaży, dzierżaw terenu, bezumownego korzystania z lokali i dzierżaw, reklam).
- 6.2. Wpływy z tytułów określonych w punkcie 6.1. przeznaczone są w pierwszej kolejności na sfinansowanie bieżących kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali, terenów,
- 6.3. Wpływy określone w punkcie 6.1. po uwzględnieniu kosztów określonych w punkcie 6.2. stanowią dochód (pożytek) z działalności Spółdzielni.
- 6.4. Podstawą rozdysponowania dochodu z pożytków z własnej działalności Spółdzielni jest coroczny plan finansowy (budżet) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem wyników rocznych.
Plan finansowy określa podział środków w szczególności na:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) częściowe finansowanie kosztów lokali mieszkalnych
 - 4) finansowanie działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej,
 - 5) dofinansowanie działalności społeczno – wychowawczej zgodnie z Regulaminem Funduszu społeczno- wychowawczego
- 6.5. Szczegółowe rozdysponowanie pożytków z własnej działalności Spółdzielni nastąpi po zakończeniu roku i zatwierdzeniu bilansu przez Walne Zgromadzenie/ZPC, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu-do końca czerwca.

- 6.6. Koszty przypadające na dany lokal pomniejszane są o przysługujący udział w dochodach z działalności Spółdzielni tylko dla użytkownika lokalu będącego członkiem Spółdzielni, z uwzględnieniem w szczególności:
- stażu członkowskiego danej nieruchomości/budynku. Lata stażu dla danej nieruchomości/budynku oblicza się jako średnią ważoną,
 - wpłaconych udziałów – proporcjonalnie do ich wartości z uwzględnieniem przeliczenia udziałów wnoszonych przed denominacją (1.01.1994) do wartości obowiązujących przed 9.09.2017 r.
- 6.7. Udział w dochodach z w/w tytułów nie dotyczy lokali użytkowych zajmowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i własności lokali.
- 6.8. Opłaty za korzystanie z lokali użytkowych (dotyczy członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali lub wyodrębnioną własność tych lokali) ustala się na podstawie ponoszonych kosztów, a w odniesieniu do odpisów na fundusz remontowy na podstawie planowanych wydatków remontowych – określanych w planie finansowym (budżecie Spółdzielni).

III. Postanowienia dodatkowe

- 7.1. *skreślony 15.12.2016 r.*
- 7.2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni pokrywają całkowite rzeczywiste koszty bez korzystania z pożytków z działalności Spółdzielni.
- 7.3. *skreślony 15.12.2016 r.*
- 7.4. *skreślony 15.12.2016 r.*
- 7.5. *skreślony 15.12.2016 r.*
- 7.6. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np. modernizacja, termomodernizacja wymiana dźwigu) mogą być finansowane z funduszy celowych Spółdzielni - ale wymagają odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
- 7.7. W sytuacji dużego zróżnicowania stanu technicznego budynków (obiektów), zakresu wykonywanych robót, czy rozwiązań techniczno – technologicznych (np. systemu ogrzewania) dopuszcza się możliwość rozliczeń kosztów dla nieruchomości wielobudynkowych odrębnie dla poszczególnych budynków (obiektów) – na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Niniejszy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą 23.03.2006 roku, uchwałą nr 3/03/06, z uzupełnieniem 20.04.2006 roku, uchwałą nr 4/04/06 (dot. zał. nr 7 do regulaminu), ze zmianą z 28.06.2007 r., uchwałą nr 11/06/07, ze zmianą z 27.03.2008 r., uchwałą nr 5/03/08, ze zmianą z 27.05.2010 r., uchwałą nr 3/05/10, ze zmianą z 30.09.2010 r., uchwałą nr 2/09/10, ze zmianą z 22.02.2012 r., uchwałą nr 5/02/12, ze zmianą z 27.06.2013 r., uchwałą nr 5/06/13, ze zmianą z 31.07.2014 roku, uchwałą nr 1/07/14, ze zmianami z 25.09.2014 roku, uchwałami nr 4/09/14 i 5/09/14, ze zmianą z 25.06.2015 roku, uchwałą nr 11/06/15, ze zmianą z 3.12.2015 roku, uchwałą nr 4/12/15, ze zmianą z 17.12.2015 roku, uchwałą nr 2/12/15, ze zmianą z 19.05.2016 roku, uchwałą nr 4/05/16, ze zmianą z 15.12.2016 roku, uchwałą nr 1/12/16, ze zmianą z 26.01.2017 roku, uchwałą nr 2/01/17 (tekst jednolity) – obowiązuje od 1 stycznia 2006 roku, ze zmianą z 14.12.2017 roku, uchwałą nr 2/12/17, ze zmianą z 29.11.2018 roku, uchwałą nr 2/11/18 (dot. zał. 4, 5/1, 5/3, 5/4, 5/5), ze zmianą z 28.03.2019 r., uchwałą nr 6/03/19, ze zmianą z 27.06.2019 r., uchwałą nr 4/06/19, ze zmianą z 28.01.2021 r., uchwałą nr 4/01/21, ze zmianą z 27.01.2022 r., uchwałą nr 4/01/22.