



Rok założenia 1959



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "METALOWIEC" we Wrocławiu

Certyfikat Jakości TUV NORD

w zakresie: ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI
Nr 78 100 034648-108 wg normy ISO 9001



REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH W SPÓŁDZIELNI

**Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali
(członkami, właścicielami, najemcami)
i dzierżawcami terenów w ramach SM „Metalowiec”
(tekst jednolity z 26.01.2017 roku)**

UCHWALONY UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ nr 7/06/97 dnia 26.06.1997 roku, z późniejszymi zmianami.
(...)

uch. RN nr 4/01/17 z 26.01.2017 roku, uchwalenie tekstu jednolitego,
uch. RN nr 1/11/18 z 29.11.2018 roku,
uch. RN nr 9/01/19 z 31.01.2019 roku,
uch. RN nr 6/03/19 z 28.03.2019 roku,
uch. RN nr 4/10/19 z 07.11.2019 roku, w § 10 ust. 2 – obowiązuje od 01.01.2020 r.,
uch. RN nr 2/11/19 z 28.11.2019 roku,
uch. RN nr 3/01/21 z 28.01.2021 roku,
uch. RN nr 2/04/21 z 29.04.2021 roku,
uch. RN nr 7/09/21 z 24.09.2021 roku,
uch. RN nr 5/01/22 z 27.01.2022 roku,
uch. RN nr 6/04/23 z 27.04.2023 roku.

SPIS TREŚCI :

- A. POSTANOWIENIA OGÓLNE (określenia i definicje)
- B. SZCZEGÓŁOWE ROZLICZENIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZE SPÓŁDZIELNIĄ
- C. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.
- D. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W SPÓŁDZIELNI.
- E. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ
- F. USTALANIE RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.
- G. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU W ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ.
- H. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADÓW ZA LOKALE ZWALNIANE.
- Rozdział „I” – wykreślony
- J. USTALENIE KOSZTU BUDOWY ORAZ WKŁADU BUDOWLANEGO Z NOWYCH INWESTYCJI .
- K. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADÓW Z NOWYCH INWESTYCJI
- L. USTALENIE WKŁADÓW BUDOWLANYCH i MIESZKANIOWYCH PRZY ADAPTACJI LOKALI (POWIERZCHNI) NIEMIESZKALNYCH NA MIESZKALNE I ROZBUDOWIE MIESZKAŃ.
- M. (§§ od 56 do 63¹) – wykreślony
- N. FINANSOWANIE BUDOWY I UŻYWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY - (własność Spółdzielni).
- O. INNE ROZLICZENIA, W TYM UDZIELANIE BONIFIKAT
- P. *skreślony 15.12.2016 r.*
- R. POSTANOWIENIA KOŃCOWE
- S. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO REGULAMINU ROZLICZEŃ FINANSOWYCH W SPÓŁDZIELNI.

Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali (członkami, właścicielami, najemcami) i dzierżawcami terenów w SM „Metalowiec”

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE (określenia i definicje)

§ 1

Podstawą rozliczeń finansowych w Spółdzielni z użytkownikami lokali (członkami, właścicielami, najemcami) są koszty, jakie w okresie rozliczeniowym poniesiono na utrzymanie sprawności technicznej i eksploatację zasobów Spółdzielni oraz inne związane z członkostwem w Spółdzielni i użytkowaniem lokali :

1. Koszty podstawowe związane są z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni – w szczególności :
 - a) remontami i modernizacją zasobów i obiektów towarzyszących (nieruchomości),
 - b) eksploatacją (zapewnienie czystości, bezpieczeństwo np.: oświetlenie, w szerokim znaczeniu obsługa administracyjno-prawna członków, rozliczanie zobowiązań podatkowych, administrowanie i zarządzanie Spółdzielnią jako zakładem pracy itp.)
 - c) ogrzewaniem mieszkań i pomieszczeń towarzyszących (klatki schodowe, suszarnie),
 - d) zapewnieniem dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzeniem ścieków,
 - e) zapewnieniem nieprzerwanego i bezpiecznego korzystania z dźwigów,
 - f) zapewnieniem wywozu odpadów komunalnych (śmieci),
 - g) zapewnieniem dostawy gazu do mieszkań nie posiadających gazomierzy indywidualnych,
 - h) eksploatacją anten zbiorczych RTV i urządzeń domofonowych,
 - i) ubezpieczeniem budynków, obiektów, nieruchomości,
 - j) utrzymaniem majątku wspólnego członków spółdzielni (place zabaw, tereny zielone itp.),
 - k) legalizacją urządzeń pomiarowych, kosztami budowy i utrzymania systemu do zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych.

i określane jako koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, podlegają analizie, ocenie i zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą - na wniosek Zarządu Spółdzielni.

2. Inne regulacje (rozliczenia) finansowe związane z członkostwem i użytkowaniem lokali w Spółdzielni m.in. dotyczą :
 - a) uzyskania i ustania członkostwa,
 - b) równowartości spółdzielczego prawa do mieszkania oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) otrzymania mieszkania i indywidualnego wykończenia,
 - d) użytkowania mieszkania, lokalu użytkowego (garażu, dodatkowych pomieszczeń),
 - e) przekształcenia prawa do mieszkania z lokatorskiego na wyodrębnioną własność, nabycia lokalu użytkowego,
 - f) zajmowania lokalu bez tytułu prawnego,
 - g) zwalniania, zdawania mieszkania,
 - h) działalności społeczno-wychowawczej i samorządowej,
 - i) wyodrębnienia własności lokali tj. wynikające z postanowień art. 41 usm i uchwały ZPC z 20.04.2001 roku, z przeniesieniem własności lokali,
 - j) uwłaszczenia Spółdzielni,
 - k) innych rozliczeń na podstawie uchwał uprawnionych organów samorządowych Spółdzielni, wynikających ze Statutu np. zdanie mieszkania do Spółdzielni, udzielanie bonifikat – zależnie od sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

§ 2

1. Koszty wymienione w §1 ust. 1 członkowie, użytkownicy pokrywają w miesięcznych opłatach :
 - a) proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu w przeliczeniu na 1m² – w szczególności remonty, ulepszenia (modernizacje), ogrzewanie, zarządzanie (administrowanie), utrzymanie czystości, opłaty i prowizje, tereny wspólne, wody opadowe;
 - b) proporcjonalnie do liczby mieszkających osób, czyli w przeliczeniu na 1 osobę - dźwigi, oraz zużycie gazu i wody, gdy lokator nie posiada w mieszkaniu liczników tych mediów, z zastrzeżeniem pkt i);
 - c) według faktycznego zużycia wskazanego przez liczniki (ciepło, woda, z uwzględnieniem współczynników korygujących np. ciepła zużytego na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku, wody na cele ogólne oraz dopłat tzw. licznikowych i kompensujących błędy pomiarowe – opartych na wyliczeniach i analizach,
 - d) proporcjonalnie do powierzchni użytkowych i przynależnych (udziałów w nieruchomości),
 - e) według liczby lokali (mieszkań, segmentów jednorodzinnych, domków, lokali użytkowych), garaży, miejsc postojowych,
 - f) opłaty za wywóz odpadów komunalnych (śmieci) – zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy o gospodarce odpadami, na podstawie odpowiedniej uchwały Rady Miasta (od 1 lipca 2013 r. – właścicielem „śmieci” jest gmina) – rozliczane są wg m² lub liczby osób. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych (śmieci) naliczane po raz pierwszy są z dołu. Szczegółowe rozliczanie za śmieci jest na podstawie złożonych przez użytkowników/właścicieli lokali – deklaracji, którzy indywidualnie oświadczają sposób opłaty, z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych (śmieci),
 - g) w wypadku gdy właściciel/ użytkownik lokalu nie dostarczył do spółdzielni w terminie wynikającym ze stosownych Uchwał Rady Miejskiej Wrocławia informacji w zakresie umożliwiającym ustalenie dla lokalu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (tzw. deklaracji/oświadczenia), spółdzielnia dokona naliczeń zgodnie z posiadanymi przez siebie informacjami w tym zakresie, jak dla lokalu zamieszkałego/użytkowanego, w którym powstają odpady komunalne, zgodnie z systemem odbioru odpadów dla nieruchomości w której znajduje się ten lokal (odpady segregowane/niesegregowane) z uwzględnieniem postanowień określonych w pkt. f,
 - h) w wypadku gdy użytkownik lokalu dostarczył do spółdzielni oświadczenie/dane nieprawdziwe lub niezgodne z danymi posiadanymi przez spółdzielnię, w zakresie niezbędnym do ustalenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, (np. informacje o nie zamieszkiwaniu w lokalu mimo jego faktycznego zamieszkiwania, nie wytwarzania w lokalu użytkowym/garażu, odpadów komunalnych, mimo użytkowania, liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym), spółdzielnia zwróci się do właściciela/użytkownika do dodatkowych pisemnych wyjaśnień. W wypadku nie otrzymania stosownych wyjaśnień w terminie do 7 dni od wezwania, przedstawienia niewystarczających, lub niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień, zastosowanie mają postanowienia pkt. g. Użytkownik lokalu poniesie w tym wypadku również koszty ewentualnych dodatkowych obciążeń (np. odsetki, koszty upomnień, kary jakie powstały z tego tytułu.);
 - i) 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.
 - j) proporcjonalnie do liczby urządzeń pomiarowych – w odniesieniu do legalizacji urządzeń pomiarowych, budowy i utrzymania systemu do zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych.
- 1¹. Jeżeli nie uda się dokładnie określić liczby osób zamieszkałych z powodu braku danych, do których Spółdzielnia nie ma dostępu – to do jej ustalenia dopuszcza się metodę pośrednią, tj. wg zużycia wody zimnej – przyjmując zużycie w danej nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody – w odniesieniu do zużycia wody w danym lokalu.
2. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kosztów remontów, ulepszenia (modernizacji) i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz rzeczywiste koszty na podstawie udokumentowania zgodnie z ustawą o rachunkowości. Plan kosztów powinien obejmować wyszczególnienie rodzaju kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a plan remontów podział kosztów na remonty kapitalne, bieżące, konserwacje, ulepszenia (modernizacje).

3. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i kosztów remontów, ulepszeń (modernizacji) - dokonywana jest odpowiednia korekta planu rzeczowo-finansowego (budżetu Spółdzielni), a w konsekwencji odpowiednie korekty rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§2¹⁾

1. Opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym na remonty i modernizacje przypadające na dany lokal mogą być w skali Spółdzielni zróżnicowane w zależności od wysokości tych kosztów w poszczególnych Osiedlach Spółdzielni i rozliczanych dla każdego Osiedla i budynku oddzielnie.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 2¹⁾ Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.5b.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 3¹⁾ W wypadkach określonych w ust. 2 i 3, opłaty za mieszkania (lokale) mogą być zróżnicowane (zmniejszone) – dla członków jeśli Rada Nadzorcza zezwoli na sfinansowanie części kosztów rzeczywistych związanych m.in. z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali, oraz nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez dopłaty z dochodów Spółdzielni (pożytków z majątku wszystkich członków) – z uwzględnieniem odpowiedniej uchwały Walnego Zgromadzenia, wynikającej ze statutu i regulaminu rozliczeń kosztów i przychodów w SM „Metalowiec” – rozdz. II pkt. 6.5.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na podstawie zawartych umów. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty wg zasad określonych w ust. 1 i 2,3
- 5a) Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- 5b) Zasady, o których mowa w pkt. a) oraz ust.2¹⁾ to pokrywanie w pełni kosztów rzeczywistych oraz planowanych (zaliczki) danej działalności np. ulepszenie (modernizacji) i utrzymania w eksploatacji dźwigów i innych urządzeń wchodzących w skład danej nieruchomości (m.in. hydrofornie). W tej sytuacji Rada Nadzorcza potwierdza wszystkie koszty wg wartości rzeczywistej a ewentualne różnicowanie (zmniejszanie) opłat pobieranych od członków Spółdzielni może być za zgodą Rady Nadzorczej finansowane z dochodów Spółdzielni (będących własnością członków).
6. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5b, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkują-

ce w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 2²

Szczegółowe zasady rozliczeń ujęto w regulaminie rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni.

§ 3

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych tj. umorzenie kredytu bankowego lub umorzenie pożyczki finansującej koszty budowy w zastępstwie kredytu bankowego, oraz nieodpłatne przyjęcie budynku mieszkalnego.
2. Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal z rozliczenia końcowego zadania inwestycyjnego, które uwzględniają oprócz kosztów bezpośrednich także zagospodarowanie nieruchomości (terenu przypisanego do obiektu) zwłaszcza w wypadku wyłącznego, indywidualnego lub grupowego użytkownika przez wygrodzienia, ograniczające dostęp innym użytkownikom.
3. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego, niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
4. Na koszt budowy zadania inwestycyjnego (wartość wkładu budowlanego) składa się przede wszystkim :
 - a) koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją samego budynku (obektu) wraz z przyłączami.
 - b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na :
 - 1) dokumentację projektową,
 - 2) badanie geologiczne i geodezyjne,
 - 3) nabycie gruntu,
 - 4) opłaty za użytkowanie gruntu,
 - 5) przygotowanie terenu,
 - 6) prace rozbiórkowe,
 - 7) odszkodowania za obiekty zastępcze,
 - 8) ewentualne przesiedlenie dotychczasowych użytkowników,
 - 9) strefy ochronne, zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe),
 - 10) ubezpieczenie inwestycji, jeżeli inwestycję realizuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobektowe (kilka budynków) - koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w każdym budynku.
6. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest taki zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do użytkowania (zasiedlenia) lub indywidualnego wykończenia lokalu.
7. Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu (lokalu) do eksploatacji.

B. SZCZEGÓŁOWE ROZLICZENIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZE SPÓŁDZIELNIĄ

§ 4

Ust. 1 – w całości przeniesiony do § 2 ust. 2.

3. *skreślony (RN 18.12.2007 r.)*

1. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z CZŁONKOSTWEM

§ 5

1. Wpisowe do Spółdzielni, nie podlega zwrotowi.

2. *skreślony 29.11.2018 r.*
- 2¹⁾ *skreślony 15.12.2016 r.*
3. *skreślony 29.11.2018 r.*
4. *skreślony 29.11.2018 r.*
5. *skreślony 29.11.2018 r.*
6. Zwrot udziałów w wartości nominalnej może nastąpić po ustaniu członkostwa jeśli nie zostały przeznaczone na pokrycie strat (niedoborów) Spółdzielni, w terminie ustalonym w Statucie dla zwrotu równowartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 6

Pozostałe opłaty wynikające z członkostwa i mieszkania:

1. *skreślony 29.11.2018 r.*
2. Dla członków spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, instytucji opłaty z tytułu:
 - 1) zaświadczeń niezbędnych do zbycia mieszkania (w szczególności kupno-sprzedaż, zamiana) - zostały określone w poz.1 zał. nr 14 ,
 - 2) zaświadczeń (o tytule prawnym, opis nieruchomości, do celów wieczysto-księgowych, danych dotyczących spółdzielni, obciążenia hipotecznego, wartości wkładów - dla potrzeb banków, kancelarii notarialnych, dla własnych potrzeb i innych instytucji) - zostały określone w poz.2 zał. nr 14,
 - 3) innych zaświadczeń i informacji - zostały określone w poz. 3 zał. nr 14Wyszczególnione w ust. 2 pkt. 1,2,3 opłaty są waloryzowane i ustalane z uwzględnieniem wskaźnika inflacji GUS, na podstawie uchwały zarządu.
W/w opłaty nie obowiązują w sytuacjach wystawiania zaświadczeń m. innymi:
 - na potrzeby Sądu,
 - zamiany mieszkań między członkami rodzin,
 - zbycia, darowizny mieszkań na rzecz członków rodziny.
3. Dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych - z tytułu sporządzenia odpisów, kopii dokumentów Spółdzielni (uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań Spółdzielni, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi) – zgodnie z § 7. regulaminu udostępniania dokumentów członkom SM Metalowiec z 6.04.2017 roku (z późniejszymi zmianami).
4. Opłaty za dodatkowe pomieszczenie gospodarcze i dodatkowe piwnice (użytkowanych za zasadzie najmu), ustala się wg stawek uchwalonych przez Zarząd.
5. Opłata za posiadanie psa (regulowana łącznie z opłatą za mieszkanie), którą może wprowadzić Rada Nadzorcza odrębną uchwałą, przeznaczając uzyskane środki finansowe na danym osiedlu między innymi na pokrycie kosztów utylizacji psich odchodów oraz poprawę stanu sanitarno-porządkowego oraz na odtwarzanie zniszczonej zieleni tego osiedla.

C. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

§7

Opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal mogą być w skali Spółdzielni zróżnicowane w zależności od wysokości tych kosztów na poszczególnych osiedlach i rozliczane dla każdego osiedla, budynku lub lokalu oddzielnie.

§ 8

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zamieszkałe powyżej 7 dni.

§ 9

W wypadku zainstalowania w lokalu, za zgodą Zarządu Spółdzielni urządzeń pomiarowych, zużycie wody, energii cieplnej itp. uwzględnienie wskazań tych urządzeń przez Spółdzielnię, uzależnione jest od przedstawienia świadectw dopuszczających urządzenia do powszechnego stosowania, odbioru urządzeń i zaplombowaniu.

§ 10

1. Naliczenie obciążeń za zużycie czynników (np. wody, energii cieplnej, gazu itp.), dla poszczególnych mieszkań oraz kosztów odczytywania wskazań urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów) - rozliczane są na podstawie poniesionych kosztów wg wskazań urządzeń pomiarowych **z uwzględnieniem zasad rozliczenia zgodnych z regulaminami Spółdzielni (w tym Regulaminem rozliczeń kosztów zużytego ciepła przez użytkowników lokali)**.
2. Różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy we wszystkich lokalach (również użytkowych), oraz wodomierzy na cele utrzymania porządku części wspólnej i podlewania terenów zielonych danej nieruchomości, z uwzględnieniem sytuacji opisanych w § 10 ust. 3, pokrywają użytkownicy tych lokali wg proporcjonalnego zużycia wody w tych lokalach. Powyższe nie dotyczy właścicieli domków jednorodzinnych Osiedla-Tapicerska (które podlegają rozliczaniu przez Spółdzielnię do czasu przekazania sieci właścicielom tych segmentów), gdzie różnica ta rozliczana będzie proporcjonalnie do liczby domków jednorodzinnych, zakładając jednakową powierzchnię użytkową.
3. W wypadku:
 - a) niesprawności wodomierzy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu - zużycie wody oraz jej podgrzewu, ustala się jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego tego lokalu, lub wg średniej budynku (jeśli nie jest możliwe wyliczenie średniego zużycia dla lokalu),
 - b) niesprawności wodomierzy z winy użytkownika, np. uszkodzenia założonych plomb, ingerencja w urządzenia pomiarowe wody w lokalu (wodomierz i nakładki do zdalnego odczytu wskazania wodomierza) i inne działania ingerujące w instalację wewnętrzną powodującą niezgodność odczytów z faktycznym zużyciem wody – spowodują obciążenie użytkownika lokalu, podobnie jak braku wodomierzy (zgodnie z punktem d), a także dodatkowo odszkodowaniem związanym z kosztami sprawdzenia wodomierzy, ponownej legalizacji, oplombowaniem, kontroli technicznych, naprawą wodomierzy lub ich wymianą, oraz ponownym zamontowaniem,
 - c) awarii pionów i poziomów wodnych, sieci wewnętrznej powstałych nie z winy użytkowników - zużycie wody obciąża fundusz remontowy danego budynku/nieruchomości (grupy nieruchomości),
 - d) gdy w lokalach nie ma zamontowanych indywidualnych wodomierzy, ilość wody do rozliczeń w tych lokalach ustala się na podstawie przeciętnych norm zużycia wody określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z uwzględnieniem § 10 ust. 2, przy czym udział procentowy zużycia wody ciepłej w stosunku do całkowitego zużycia wody w lokalu ustala się na podstawie danych w tym zakresie dla lokali opomiarowanych w Spółdzielni jako średnia z ostatnich 3 lat kalendarzowych – w wypadku niemożliwości ustalenia rzeczywistej liczby osób zamieszkałych w lokalu mogą zostać zastosowane normy w przeliczeniu do 4 osób – z uwzględnieniem wielkości lokalu oraz innych okoliczności,
 - e) *skreślony uch. RN nr 3/01/21 z 28.01.2021 r.*
 - f) odmowy przez użytkownika lokalu zamontowania nakładek do zdalnego przesyłania danych o urządzeniach pomiarowych (jeśli istnieje możliwość ich montażu), ponosi on koszty związane z dokonaniem odczytu ich wskazań przez pracowników Spółdzielni lub firmę, której zostanie to zlecone przez Spółdzielnię – bo tylko takie odczyty uwzględniane będą w rozliczeniu. W wypadku nie udostępniania lokalu do odczytu, do czasu uregulowania prawnego, rozliczenie nastąpi zgodnie z pkt d.
4. Jeżeli użytkownik lokalu/segmentu mimo wcześniejszego pisemnego zawiadomienia przez spółdzielnię, nie udostępni lokalu do wymiany wodomierza, któremu upłynął termin ważności cech legalizacyjnych – spółdzielnia rozliczy zużycie wody w tym lokalu/segmentcie jak dla lokalu nieopomiarowanego, tj. dla lokali mieszkalnych na podstawie przeciętnych norm zużycia wody określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z uwzględnieniem § 10 ust. 2., natomiast dla segmentów przy ul. Tapicerskiej (które podlegają rozliczaniu przez Spółdzielnię do czasu przekazania sieci właścicielom tych segmentów) na podstawie największego miesięcznego zużycia wody z okresu ostatnich 2 lat dla tego segmentu z uwzględnieniem § 10 ust. 2.
5. Oszacowania ilości wody utraconej w wyniku powstałej awarii instalacji/sieci wodociągowej, o której mowa w pkt 3c, określa się biorąc pod uwagę m.in. czas trwania awarii, średnicę ubytku oraz ciśnienie robocze w instalacji/sieci.
W wypadku braku wystarczających danych, oszacowania ww. ilości wody wylicza się jako różnicę pomiędzy zużyciem wody określoną przez wodomierz główny MPWiK a sumą zużyć wodomierzy lokalowych, oraz wodomierzy na cele utrzymania porządku i podlewania terenów zielonych danej

nieruchomości (z uwzględnieniem sytuacji opisanych w § 10 pkt a, b, d), powiększonych o tzw. różnicę bilansową, o której mowa w § 10 pkt 2 z okresu sprzed wystąpienia awarii.

§ 11

1. Koszty eksploatacji i remontów, ulepszeń (modernizacji) zasobów mieszkaniowych, do których nie mają zastosowania postanowienia § 2, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Koszty obciążające właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy nie są członkami Spółdzielni, reguluje odrębna umowa z uwzględnieniem postanowień ust. 1, a w razie jej braku zasady obowiązujące członków, wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (m. in. art. 4), Statutu i regulaminów.

§ 12.

1. Dopuszcza się odmienne rozliczanie kosztów remontowych, ulepszeń (modernizacji) elementów budynków, urządzeń poprzez zwiększanie udziału finansowego samych członków (użytkowników) lokali nawet do pełnego pokrycia kosztu np. przy wymianie okien.
2. *Skreślony 15.12.2016 r.*
3. *Skreślony 15.12.2016 r.*

§ 13

1. Zasady ustalania powierzchni użytkowych i mieszkalnych w obiektach Spółdzielni określają „Jednolite zasady ustalania powierzchni zrealizowanych (np. wybudowanych, adaptowanych) po 1.01.2002 roku, budynków mieszkalnych lub budowli towarzyszących i przekazywania lokali użytkownikom”, które stanowią zał. nr 4 do Regulaminu.
2. *Dla lokali wybudowanych przed 31.12.2000 roku, zachowują swoją ważność zasady obowiązujące w dniu oddania do użytku budynku, uwidocznione w dokumentach prawnych będących podstawą użytkowania lokalu (np. księgi wieczyste, przydziały, akty notarialne, umowy itp.).*

§ 14

Koszty eksploatacji (w tym administracyjne i zarządzania), rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na podstawie tytułów prawnych i bez tytułu prawnego oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie oraz lokale na działalność społeczno - wychowawczą, organizowaną przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

§ 15

1. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garażu powinny być uiszczane do końca miesiąca za dany miesiąc, a za inne lokale użytkowe do dnia 15-go za dany miesiąc; w wypadku umów najmu - zgodnie z warunkami umowy.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub najemcy do dyspozycji przydzielonego lokalu a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi (najemcy), a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka (najemcę) i osoby wspólnie zamieszkałe.

Zasada ta zarówno w zakresie opłat na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jak i remontów nie dotyczy mieszkań własnościowych przekazywanych w drodze umów cywilno-prawnych, gdzie warunki dot. przekazania mieszkania ustanowione są odrębnie między zainteresowanymi. W takich wypadkach Spółdzielnia w okresie 10 lat od dnia nabycia mieszkania jest zwolniona z obowiązku wykonywania remontów i pokrywania kosztów ewentualnych napraw i remontów wewnątrz lokalu, wymienionych w Regulaminie porządku domowego jako obowiązki Administracji Spółdzielni, z wyjątkiem napraw i awarii wynikających ze stanu wyższej konieczności, których skutki mogą spowodować zagrożenie dla innych lokali i całego budynku.

3. W wypadkach wątpliwych uznaje się, że obowiązek wnoszenia przez członka (użytkownika) opłat powstaje z chwilą przedstawienia do podpisu stosownej umowy, daty aktu notarialnego.

4. Od nie uzyskanych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za każdy dzień zaległości w opłatach.
5. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego, płacą odszkodowanie w wysokości do 3 - krotnego średniego czynszu obowiązującego w Spółdzielni, które ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. *skreślony (RN 18.12.2007 r.)*
2. *skreślony (RN 18.12.2007 r.)*
3. Zasadą rozliczania kosztów eksploatacyjnych powinno być optymalne rozdzielanie kosztów na szczegółowe pozycje i ujawnianie ich członkom Spółdzielni w wydrukach opłat miesięcznych.

§ 17

skreślony 15.12.2016 r.

§ 18

(skreślony RN 18.12.2007 r.)

D. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W SPÓŁDZIELNI.

§ 19

1. *skreślony (RN 18.12.2007 r.)*
2. *skreślony (RN 18.12.2007 r.)*
3. **Koszt ogrzewania lokali** (mieszkalnego, użytkowego) wyliczany jest wg taryf zatwierdzonych przez URE i odrębnego szczegółowego Regulaminu rozliczeń kosztów zużytego ciepła przez użytkowników lokali w Spółdzielni, uchwalonego przez RN 30 stycznia 2003 r., uch. RN nr 5/01/03 **wraz z póź. zmianami.**

§ 20

Jednostkowy koszt podgrzania wody (1 m³ lub 1/osobę - zgodnie z §2 ust. a i c Regulaminu) wyliczany jest wg taryf zatwierdzanych przez URE i odrębnego szczegółowego Regulaminu rozliczeń kosztów zużytego ciepła przez użytkowników lokali w Spółdzielni, uchwalonego przez RN 30 stycznia 2003 roku, uch. RN nr 5/01/03.

§§ 21, 22, 23 – wykreślone.

§ 24

Sposób rozliczeń zużycia ciepła z zastosowaniem indywidualnych mierników poboru ciepła w lokalach określa umowa z użytkownikiem lokalu i odrębny Regulaminu rozliczeń kosztów zużytego ciepła przez użytkowników lokali w Spółdzielni, uchwalony przez RN.

E. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 25

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach wyodrębnionej własności oraz lokali zajmowanych lub wybudowanych na potrzeby własne. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy ogólne oraz indywidualne umowy z członkami, określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych, z uwzględnieniem umów kredytowych.

§ 26

Obciążenie lokali mieszkalnych i użytkowych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali jednolicie dla wszystkich lokali zadania inwestycyjnego z uwzględnieniem uregulowań § 3 Regulaminu.

§ 27

Dopuszcza się odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części zadania inwestycyjnego w przypadku gdy jego realizacja jest dłuższa niż ujęta w umowie i następują istotne zmiany kosztów realizacji np. zmiany cen materiałów budowlanych, zmiany technologii itp.

§ 28

skreślony 15.12.2016 r.

§ 29

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale użytkowe można rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczenia kosztów inwestycji, z uwzględnieniem postanowień § 3 Regulaminu.
2. Przy ustaleniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

§ 30 – wykreślony.

F. USTALANIE RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 31

1. *skreślony 15.12.2016 r.*
2. Równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi wartość rynkowa tego lokalu co odpowiada wartości wkładu budowlanego. Dopuszcza się ustalanie tej wartości na podstawie cen transakcyjnych (wg aktów notarialnych z tego rejonu – w posiadaniu spółdzielni).
Dotyczy to m. in. następujących sytuacji:
 - określenia wartości w zaświadczeniach do Urzędów Skarbowych (rozliczeń członków m. in. z tyt. spadków-na indywidualny wniosek),
 - rozliczeń wkładów z osobami uprawnionymi – z zastrzeżeniem, że cena przyjęta do rozliczeń nie może być wyższa niż uzyskana od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię,
 - wycień wartości wkładów dla adaptacji powierzchni niemieszkalnej na mieszkalną związaną integralnie z mieszkaniem - wg zasad określonych w zał. 7/1 do regulaminu
3. *skreślony 15.12.2016 r.*
4. *skreślony 15.12.2016 r.*
5. *skreślony 15.12.2016 r.*
6. *skreślony 15.12.2016 r.*
7. Równowartość spółdzielczego prawa do lokalu ustala się na dzień :
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) *skreślony 15.12.2016 r.*
 - 3) *skreślony 15.12.2016 r.*
 - 4) opróżnienia lokalu.

Do wycięcia równowartości prawa przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu wg zasad wymienionych w §13 Regulaminu.

G. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU W ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ.

a) Skreślone §§ 32-34.

b) zamiast dotychczasowych zapisów §§ 32, 33, 34, 34¹ wprowadza się nowa treść j.n. i oznacza jako §§ 32¹ i 33¹ :

§ 32¹

skreślony uch. RN nr 3/01/21 z 28.01.2021 r.

§ 33¹

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana dokonać, przekształcenia w odrębną własność po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 usm
- 1¹. *skreślony 15.12.2016 r.*
2. W wypadku przekształcania prawa lokatorskiego do mieszkania w odrębną własność wymagana jest umowa w formie aktu notarialnego.
3. Rozliczenie finansowe – należności wymagane przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność określa zał. 10.

§ 34¹

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę (w formie aktu notarialnego) przeniesienia własności lokalu (wyodrębnienie własności) po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową tego lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) *skreślony 15.12.2016 r.,*
 - 3) *skreślony 15.12.2016 r.,*
 - 4) *skreślony 15.12.2016 r.,*
 - 5) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 usm.
2. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać spłaty zobowiązań określonych w ust. 1 pkt. 1 i 5 w ratach, max. do 60 rat, ale w wypadku rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni, spłata pozostałych rat staje się natychmiast wymagalna, co powinno być zastrzeżone w umowie (akcie notarialnym), o której mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie finansowe – należności wymagane przy przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność określa zał. 11.

H. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADÓW ZA LOKALE ZWALNIANE.

§ 35

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami Statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część (z zastrzeżeniem § 40), zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przepro-

wadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się m. in. przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt.1 usm, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 36

W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu i przekazania lokalu do Spółdzielni – Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić uprawnionemu równowartość tego prawa ustaloną w trybie § 31 (z zastrzeżeniem § 40), po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy, potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

§ 37

1. W celu ustalenia wartości prawa do lokalu przeznaczonego do zbycia, Zarząd Spółdzielni przeprowadza przetarg nieograniczony. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów w spółdzielni określa Regulamin przetargu ofertowego (pisemnego) na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.
2. *skreślony 15.12.2016 r.*

§ 38

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcą członka - osoby prawnej, dokonywana jest zgodnie art. 11 ust. 2, 2¹ z uwzględnieniem ust. 2², 2³, 2⁴ usm.
2. *skreślony 15.12.2016 r.*
3. *skreślony 15.12.2016 r.*

Rozdział „I” – wykreślony

§ 39 – wykreślony.

§ 40

1. Jeżeli na zwolnionym mieszkaniu występują zadłużenia (określone w §§ 35 i 36), to wartość tych zadłużeń podlega potrąceniu z równowartości prawa do mieszkania (wkładu mieszkaniowego lub budowlanego).
2. Jeżeli na zwolnionym lokalu mieszkalnym występują zadłużenia z innych tytułów względem Spółdzielni, związane między innymi z kosztami eksmisji, odzyskania lokalu i doprowadzenia go do właściwego stanu, to wartość tych wszystkich zadłużeń podlega potrąceniu z równowartości prawa do mieszkania (wkładu mieszkaniowego lub budowlanego).

§ 41

Wpłacona w trybie przetargu przez przyjmującego lokal kwota jest wkładem budowlanym przypadającym na ten lokal.

J. USTALENIE KOSZTU BUDOWY ORAZ WKŁADU BUDOWLANEGO Z NOWYCH INWESTYCJI .

§ 42

Koszty budowy, wkłady mieszkaniowe, budowlane i garażowe ustala się dwuetapowo :

- a) wstępnie przy przydziale lokali, w oparciu o planowany koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego (może podlegać aktualizacji) lub z kosztorysu inwestorskiego.
- b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później niż w ciągu 90 dni po zakończeniu jego rozliczenia. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku gdy budynek mieszkalny realizowany jest łącznie z budowanymi w parterze lokalami handlowymi lub usługowymi koszt 1 m² p.u. zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe z zastosowaniem metod kosztorysowania.

§ 43.

Wyliczony koszt budowy może być korygowany współczynnikami atrakcyjności z tytułu położenia lokalu na różnych kondygnacjach lub innych względów atrakcyjności lokalu.

§ 44

Wymagany wstępny wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed objęciem mieszkania (lokalu).

§ 45

Ustalony koszt budowy - wynikający z postanowień niniejszego Regulaminu (a zwłaszcza § 31 Regulaminu) jest podstawą do ustalenia wkładów budowlanych, zaliczek na te wkłady i rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych wkładów.

§ 46

1. Na wniosek członka wartość prac wykończeniowych wykonywanych we własnym zakresie przez członka, na które Zarząd wyraził zgodę, może być zaliczona na wkład budowlany.
2. W wypadku zastosowania rozwiązania z ust. 1, Zarząd Spółdzielni dokonuje rozliczenia robót nie wykonywanych wg kosztorysu wynikającego z umowy zawartej z wykonawcą budynku w danej branży w ten sposób, że w miejsce robót nie wykonywanych wprowadza się wartość robót wykonywanych samodzielnie przez członka.
3. Wartość kosztorysowa robót wykonanych samodzielnie przez członka nie może przekraczać wartości wynikającej z zastosowania norm KNR co do zakresu materiałowego, średnich cen wg SEKO-CENBUDU – co do parametrów cenowych.

§ 47

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustaloną wysokością wkładu budowlanego a zaliczkami na wkład budowlany lub wkładem budowlanym, przewyższająca rzeczywiste koszty przypadające na przydzielony lokal, rozliczenie z tego tytułu przeprowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu ostatniego zadania niekubaturowego.

K. ZASADY ROZLICZEŃ WKŁADÓW Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 48

1. Wkłady budowlane na lokale własnościowe ustala się wstępnie przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.

2. Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniej niż 20% lub w wysokości określonej przez Zarząd, wstępnego kosztu budowy przed rozpoczęciem inwestycji. Pozostałą część członek może wnosić systemem ratalnym przed zasiedleniem mieszkania zgodnie z zawartą umową z Zarządem Spółdzielni.
3. Ostateczne rozliczenie następuje po ustaleniu rzeczywistego kosztu budowy z zachowaniem terminu określonego w § 42 Regulaminu.

§ 49

1. Szczegółowe zasady i terminy wnoszenia wpłat (ewentualnych zwrotów) na wkład budowlany określa umowa zawarta z Zarządem Spółdzielni.
2. W wypadku odstąpienia członka od umowy w okresie oczekiwania, wypłata środków finansowych wpłaconych na poczet wstępnego wkładu nastąpi po upływie okresu wypowiedzenia i w wysokości określonej w umowie.

§ 50

Budowę garaży i wyznaczonych miejsc postojowych na terenach wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni finansują członkowie (użytkownicy) z własnych środków, które stanowią wkład garażowy.

§ 51

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu bądź wydzielonego miejsca postojowego, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie równowartość wkładu garażowego (wydzielonego miejsca postojowego) na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (użytkowego).

§ 52

skreślony 15.12.2016 r.

§ 53

Jeżeli Spółdzielnia buduje garaże (wydzielone miejsca postojowe) w celu przeniesienia ich własności, członkowie na rzecz, których przenoszona jest własność pokrywają wszystkie koszty związane z tą czynnością.

§ 54

1. Lokale użytkowe, w tym garaże (wydzielone miejsca postojowe) Spółdzielnia może realizować ze środków własnych lub środków członków.
2. Jeżeli lokal użytkowy wybudowany został ze środków Spółdzielni, użytkownik wnosi nieoprocentowaną opłatę w wysokości do 3-krotnej opłaty miesięcznej, określonej w zawartej umowie najmu lokalu. Kwota ta zabezpiecza Spółdzielnię z tytułu zawartej umowy i jest traktowana jako kwota odnawialna w bieżących rozliczeniach a po wygaśnięciu umowy najmu podlega zwrotowi w wysokości nominalnej.
3. Jeżeli lokal użytkowy zrealizowany został za środków członka, po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu (lokal wolny w sensie prawnym) Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej równowartość wkładu budowlanego na zasadach i warunkach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (dot. lokalu przekazanego spółdzielni).

L. USTALENIE WKŁADÓW BUDOWLANYCH I MIESZKANIOWYCH PRZY ADAPTACJI LOKALI (POWIERZCHNI) NIEMIESZKALNYCH NA MIESZKALNE I ROZBUDOWIE MIESZKAŃ.

§ 55

1. *skreślony 15.12.2016 r.*
2. *skreślony 15.12.2016 r.*
3. *skreślony 15.12.2016 r.*
4. W wypadku udostępnienia części powierzchni (niemieszkalnych) istniejącego pomieszczenia, które zostaje dobudowane do powierzchni mieszkalnych lub powierzchni przeznaczonych do indywidualnego korzystania wartość wkładu i rozliczeń ustala się : na podstawie zał. 7/1
5. Wartość wkładu przy adaptacjach powinna być wyliczona wg zasad ust. 4 – co do wpłaty do Spółdzielni a zaliczona w księgach, powiększona o nakłady wg uzgodnionej dokumentacji potwierdzonej protokołem odbioru.
6. W wypadku braku kompletu dokumentacji, w tym kosztorysowej (dotyczącej inwestycji, adaptacji - wykonanych przed 1997 rokiem), można opierać się na przedstawionych fakturach (rachunkach), oświadczeniach.
Kwoty przyjęte do ustalenia wkładu nie mogą w tym wypadku przewyższać wartości ustalonej wg § 31 Regulaminu.
7. *skreślony 15.12.2016 r.*
8. *skreślony 15.12.2016 r.*
9. *skreślony 15.12.2016 r.*

M. (§§ od 56 do 63¹) – wykreślony

N. FINANSOWANIE BUDOWY I UŻYWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY - (własność Spółdzielni).

§ 64

1. Koszty budowy garaży pokrywane są głównie ze środków własnych przyszłych użytkowników z uwzględnieniem postanowień § 54 Regulaminu.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy :
 - a) wyznaczenie terenu pod budowę garaży w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - b) przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na zlecenie i koszt, przyszłych użytkowników,
 - c) uzyskanie pozwolenia na budowę,
 - d) pełnienie nadzoru inwestycyjnego nad budową,
 - e) ustalenie kosztów uzbrojenia terenu i dróg,
 - f) rozliczenie inwestycji w oparciu o kosztorysy powykonawcze, z uwzględnieniem kosztów zadań wymienionych w pkt. c), d), e) – obciążających również użytkowników lokali.
3. Pozostałe obowiązki w zakresie budowy garaży obciążają przyszłych użytkowników, którzy zobowiązani są:
 - a) wpłacić na konto Spółdzielni kwotę z tytułu narzutu kosztów nadzoru inwestycyjnego oraz kosztów uzbrojenia terenu i dróg, które poniosła Spółdzielnia (o których mowa w ust.2),
 - b) wybudować garaże ze środków własnych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektowo-kosztorysową i przepisami prawa budowlanego w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 65

1. Po zwolnieniu garażu Spółdzielnia zwraca członkowi, użytkownikowi lub uprawnionym spadkobiercom (następcom prawnym) wartość rynkową ale nie wyższą od kwoty uzyskanej od osoby obejmującej garaż w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię - zgodnie z postanowieniami statutu – po potrąceniu zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 usm oraz z innych tytułów.

2. *skreślony 15.12.2016 r.*

§ 66

1. Za używanie garaży członkowie, użytkownicy wnoszą opłaty wynikające z umów najmu zawartych ze Spółdzielnią, względnie z uchwał Rady Nadzorczej.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z chwilą postawienia do dyspozycji przydzielonego garażu, choćby faktycznie objęcie garażu nastąpiło po tym dniu a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik zdał garaż Administracji Osiedla.
3. W wypadku czasowego zwolnienia garażu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, obowiązek wnoszenia opłat ulega zawieszeniu. W okresie tym obowiązek ten spoczywa na osobie, której Spółdzielnia oddaje garaż w użytkowanie na czas określony.

§ 67

Rozliczeń finansowych dla lokali użytkowych (w tym garaży) przydzielonych na warunkach spółdzielczego (własnościowego) prawa do lokalu, wyodrębnionej własności dokonuje się jak dla mieszkań o charakterze własnościowym, z wyodrębnioną własnością. Koszty eksploatacji i remontów lokali użytkowych rozliczone są w okresach rocznych. W kalkulacji opłat za lokale użytkowe uwzględnione są rzeczywiste potrzeby remontowe, modernizacyjne oraz stawki odpisów amortyzacyjnych, odpisów na fundusz remontowy obowiązujących w Spółdzielni.

Członkowie posiadający lokale użytkowe na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, wyodrębnionej własności pokrywają pełne koszty eksploatacji i remontów, ulepszeń (modernizacji) także infrastruktury związanej z użytkowanym lokalem oraz narzuty kosztów ogólnych, wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą budżetu Spółdzielni.

O. INNE ROZLICZENIA, W TYM UDZIELANIE BONIFIKAT

§ 68

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne, sieć telewizji kablowej koszty ich eksploatacji, modernizacji i remontów ewidencjonowane i rozliczane są zbiorowo, na każdy budynek oddzielnie i proporcjonalnie na poszczególne lokale do liczby posiadanych gniazd odbiorczych.
2. Ustalenia ust.1 dotyczą telewizji kablowej-pakietu podstawowego.

§ 69

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego osiedla bądź budynku, zgodnie z § 2 ust. 1 Regulaminu.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

§ 70

Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale mieszkalne w danym budynku.

§ 71

1. Działalność społeczno-wychowawcza i samorządowa jest finansowana ze środków członków Spółdzielni wg odrębnych uchwał uprawnionych organów Spółdzielni oraz dobrowolnych wpłat członków, najemców, dzierżawców i instytucji.
2. Opłaty dotyczące działalności społeczno-wychowawczej naliczane są zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 72

Zasady ustalenia podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie oraz wymiaru podatku od lokali regulują odrębne przepisy zewnętrzne. Zasadą jest pełne przenoszenie obowiązujących opłat, uchwalanych przez Radę Miasta - na użytkowników lokali, obiektów i terenów.

§ 73

Za używanie boksów rowerowo-motocyklowych członkowie posiadający motocykle wnoszą opłaty w wysokości :

- a) koszty eksploatacji – naliczane jako 50 % koszt przypadających na 1 m²p.u. mieszkania,
- b) fundusz remontowy – 50 % opłat jw.
- c) koszty ogrzewania – identycznie jak dla garaży ogrzewanych.

Opłaty dla poszczególnych użytkowników winny być naliczane kluczem zajmowanych przez nich powierzchni. Pierwszeństwo w użytkowaniu boksów mają posiadacze rowerów, których powyższe opłaty nie obowiązują.

§ 74

Użytkownicy (właściciele) lokali mogą się ubiegać o bonifikaty w opłatach w następujących wypadkach:

- a) niedogrzewania lokali i braku wody, w wypadku braku indywidualnych urządzeń pomiarowych,
- b) niemożności korzystania z wind osobowych – nie dotyczy opłat na modernizacje dźwigów, remonty dźwigów,
- c) innych wypadkach szczególnych.

Decyzje, na wniosek użytkownika (właściciela) lokalu w sprawie udzielenia bonifikaty i jej wysokości – podejmuje zarząd Spółdzielni.

§ 75

1. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym administracji osiedla, która ma obowiązek sprawdzenia w dniu zgłoszenia słuszności reklamacji.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez administrację osiedla jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach od daty zgłoszenia.

§ 76

Bonifikat, o których mowa w § 75 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych wg wskazań mierników.

P. skreślony 15.12.2016 r.

§ 77

skreślony 15.12.2016 r.

§ 78

skreślony 15.12.2016 r.

§ 78¹⁾

1. Koszty remontów, ulepszenia (modernizacji) tarasów, balkonów i loggii (będących integralną częścią lokalu) ponosi (użytkownik lokalu, a jeśli są zaliczone do części wspólnych obiektu, elewacji zewnętrznej – finansowane są w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości (budynku).
2. Koszty napraw, remontów, ulepszenia (modernizacji) części wewnętrznych użytkowanych tylko (wyłącznie) przez danego użytkownika (loggii, balkonów, tarasów) obciążają tego użytkownika.
3. Uwzględniając ust. 2 nie nalicza się od tych powierzchni odpisów na fundusz remontowy.

4. ~~skreślony uch. RN nr 3/01/21 z 28.01.2021 r.~~
5. Spółdzielnia może dokonać koniecznych napraw tarasu, balkonu, loggii (np. ze względów bezpieczeństwa, usunięcia przecieków) – niezależnie od stanu prawnego, z uwzględnieniem w/w warunków, wbrew woli użytkownika (ratowanie wspólnego dobra) oraz wyegzekwować jego udział finansowy w kosztach naprawy, zgodnie z postanowieniami Regulaminu lub na zasadach ogólnych.

R. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 79

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.06.97 roku, Uch. RN nr 7/06/97, z mocą obowiązującą od 1.07.1997 roku, z późniejszymi zmianami:

- a) uch. RN nr 7/11/97 z 20.11.1997 roku, w § 32 ust. 3, dotyczy wylczenia wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- b) uch. RN nr 1/05/98 z 28.05.1998 roku, w § 6 ust.4, dotyczy opłaty za psa, w tytule rozdz. Ł, w § 55 ust.3, w zał. nr 3,
- c) uch. RN nr 3/12/99 z 21.12.1999 roku, § 10 dotyczy odczytów wskazań urządzeń pomiarowych,
- d) uch. RN nr 5/05/00 z 25.05.2000 roku, w zał. nr 3 (nowy zmieniony nr 3a),
- e) uch. RN nr 4/09/00 z 7.09.2000 roku, w zał. 3a,
- f) uch. RN nr 2/06/00 z 29.06.2000 roku, w § 15 ust. 2,
- g) uch. RN nr 3/03/01 z 15.03.2001 roku, w §§ 56, 63 (modernizacje),
- h) uch. RN nr 2/06/01 z 28.06.2001 roku, uwzględniająca postanowienia usm z 15.12.2000 roku,
- i) uch. RN nr 9/04/03 z 28.04.2003 roku, likwidacja współczynników korekcyjnych - anulowanie zał. 4 do regulaminu.
- j) uch. RN nr 4/06/03 z 26.06.2003 roku, uchwalenie tekstu jednolitego, z uwzględnieniem zmian Statutu uchwalonych przez ZPC 25.04.2003 roku,
- k) uch. RN nr 2/04/04 z 14.04.2004 roku, w § 2¹,
- l) uch. RN nr 5/06/04 z 24.06.2004 roku, w §§ 9, 10, 19 i 24,
- m) uch. RN nr 7/02/05 z 24.02.2005 roku w § 10,
- n) uch. RN nr 2/03/05 z 17.03.2005 roku w § 10,
- o) uch. RN nr 4/09/05 z 15.09.2005 roku, w §§ 32-34,
- p) uch. RN nr 1/05/07 z 17.05.2007 roku, w § 32¹,
- q) uch. RN nr 11/06/07 z 28.06.2007 roku, wykreślenie rozdziału „M”,
- r) uch. RN nr 13/09/07 z 27.09.2007 roku, w zał. nr 3a,
- s) uch. RN nr 2/12/07 z 18.12.2007 roku,
- t) uch. RN nr 10/09/08 z 25.09.2008 roku, w zał. nr 3a,
- u) uch. RN nr 3/05/10 z 27.05.2010 roku,
- v) uch. RN nr 11/09/11 z 30.09.2011 roku,
- w) uch. RN nr 5/06/13 z 27.06.2013 roku,
- x) uch. RN nr 1/07/14 z 31.07.2014 roku,
- y) uch. RN nr 3/03/15 z 26.03.2015 roku,
- z) uch. RN nr 4/05/16 z 19.05.2016 roku,
- aa) uch. RN nr 3/09/16 z 30.09.2016 roku, w zał. nr 7/1,
- bb) uch. RN nr 3/12/16 z 15.12.2016 roku,
- cc) uch. RN nr 4/01/17 z 26.01.2017 roku, uchwalenie tekstu jednolitego,
- dd) uch. RN nr 1/11/18 z 29.11.2018 roku,
- ee) uch. RN nr 9/01/19 z 31.01.2019 roku,
- ff) uch. RN nr 6/03/19 z 28.03.2019 roku,
- gg) uch. RN nr 4/10/19 z 07.11.2019 roku, w § 10 ust. 2 – obowiązuje od 01.01.2020 r.,
- hh) uch. RN nr 2/11/19 z 28.11.2019 roku,
- ii) uch. RN nr 3/01/21 z 28.01.2021 roku,
- jj) uch. RN nr 2/04/21 z 29.04.2021 roku,
- kk) uch. RN nr 7/09/21 z 24.09.2021 roku,
- ll) uch. RN nr 5/01/22 z 27.01.2022 roku,
- mm) uch. RN nr 6/04/23 z 27.04.2023 roku.

S. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO REGULAMINU ROZLICZEŃ FINANSOWYCH W SPÓŁDZIELNI.

- ~~Zał. Nr 1. dotyczy § 9 – anulowany 15.12.2016 r.-~~
~~Zał. nr 1a) dotyczy § 9 – anulowany 15.12.2016 r.~~
~~Zał. nr 1/1a – anulowany 15.12.2016 r.~~
~~Zał. Nr 2. dotyczy § 12. ust.2 – anulowany 15.12.2016 r.~~
~~Zał. Nr 3. dotyczy § 12. ust.3 – Zasady wymiany stolarki okiennej – zał. 3a – anulowany 15.12.2016 r.~~
~~Zał. Nr 4. dotyczy § 17. ust.2 – anulowany~~

Zał. nr 4 - dotyczy § 13 – Jednolite zasady ustalania powierzchni zrealizowanych po 1.01.2001 roku, ...

~~Zał. nr 5 – anulowany 15.12.2016 r.~~

~~Zał. nr 6. dotyczy § 55~~

~~Zał. nr 7. dotyczy § 55~~

~~Zał. nr 7A i 7B~~

~~Zał. nr 8 – dotyczy § 55~~

~~Zał. nr 8a – dotyczy § 55~~

} Ustalanie wkładów budowlanych dla adaptacji (dobudów) powierzchni niemieszkalnych do mieszkań (lokali) – **zał. nr 7/1.**

Zał. nr 9. dotyczy § 77 ust. 2 – Tabela amortyzacji wyposażenia.

Zał. nr 10 i 11 – Rozliczenie finansowe – należności wymagane przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

~~Zał. nr 12 – anulowany 15.12.2016 r.~~

~~Zał. nr 13 – skreślony uch. RN nr 3/01/21 z 28.01.2021 r.~~

~~Zał. nr 14 –~~ Opłaty za wystawiane w Spółdzielni zaświadczenia.