

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BRODNICY**

**REGULAMIN
ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W S.M.**

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982, nr 30, poz. 210, tekst jednolity Dz. U. z 2024., poz. 593 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001, nr 4, poz. 27, tekst jednolity Dz. U. z 2024., poz. 558 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

§ 2

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnymi kosztami:

- a) eksploatacji podstawowej,
- b) funduszu remontowego,
- c) funduszu termorenowacyjnego,
- d) konserwacji bieżącej,
- e) wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- f) energii elektrycznej części wspólnych i terenów,
- g) wywozu nieczystości,
- h) centralnego ogrzewania,
- i) podgrzania wody,
- j) podatku od nieruchomości (z wyjątkiem lokali w odrębnej własności),
- k) eksploatacji garaży,
- l) ewentualnych innych kosztów mogących wystąpić.

II. ZASADY USTALANIA OPŁAT

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie bądź własnościowe) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni,
 - c) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię osoby niebędące członkami mogą korzystać odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali (mieszkania, lokalu użytkowego, garażu) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat miesięcznych, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach/nieruchomościach.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 5 niniejszego regulaminu.

Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię właściciele lokali niebędący członkami mogą korzystać odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych obejmujący co najmniej koszty eksploatacji i utrzymania (nie niższe niż członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu) a w tym w szczególności podatki i opłaty lokalne, koszty administracji i zarządzania, remontów i konserwacji oraz utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Ponadto regulują opłaty za media tj. w szczególności za energię ciepłą (centralne ogrzewanie i podgrzanie wody), zimną wodę i ścieki, wywóz nieczystości.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2 § 5.
3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego wnoszą opłatę z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu w wysokości jak dla osób niebędących członkami Spółdzielni, a więc bez uwzględniania pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni. Nadto regulują opłatę na fundusz remontowy i na fundusz termorenowacyjny oraz za dostarczane media tj. energię ciepłą, zimną wodę i ścieki, wywóz nieczystości.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego,
 - c) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu termorenowacyjnego.Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. W przypadku, gdy nie jest możliwe bezpośrednio ustalenie kosztów poszczególnych nieruchomości, poniesione koszty rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności wskaźnikiem struktury przychodów bądź strukturą powierzchni użytkowej.
4. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
 - a) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami,
 - b) poniesione koszty,
 - c) poziom planowanej inflacji na dany rok,
 - d) zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości),
 - e) zmiany cen wynikające z umów na usługi,
 - f) zmiany wysokości wynagrodzeń wykonawców usług świadczonych na rzecz Spółdzielni,
 - g) inne znane lub przewidywane okoliczności, mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań Spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości opłat, dokonywana jest korekta planu gospodarczego.

§ 7

1. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju, są:
 - a) odrębna nieruchomość,
 - b) budynek,
 - c) lokal /garaż,
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - f) liczba osób,
 - g) wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych.

§ 8

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom właściciela/lokatora. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.



2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim. Powierzchnia lokalu, zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu, jest jego powierzchnią użytkową
6. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.
7. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnych własności w danej nieruchomości.

§ 9

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

§ 10

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych przyjmuje się osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia właściciela/lokatora. Przy ustalaniu opłat za lokale należy uwzględnić dłuższe nieobecności mieszkańców – powyżej jednego miesiąca (np. wyjazdy zagraniczne, służba wojskowa), na podstawie oświadczenia złożonego na piśmie przez właściciela/lokatora.
2. Zmiany w opłatach liczonych od liczby osób zamieszkałych zgłoszone do 10 dnia danego miesiąca uwzględniane są w danym miesiącu, natomiast zmiany zgłaszane po 10 dniu miesiąca uwzględniane są z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zgłoszona zmiana przez właściciela/lokatora w formie pisemnej.
3. Właściciele/lokatorzy mają obowiązek:
 - a) wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i dostarczenia do Spółdzielni oświadczeń w sprawie aktualizacji danych osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, w tym również deklaracji dot. wywozu nieczystości,
 - b) informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach przeliczanych w stosunku do osób zamieszkałych.
4. W przypadku, gdy według oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez właściciela/lokatora wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik podaje zero osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń kosztów, dla których jednostką rozliczeniową w Spółdzielni jest liczba osób (wywóz nieczystości, zimna woda i odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody) w mieszkaniach opomiarowanych przyjmuje się zero osób,

natomiast w przypadku mieszkań nieopomiarowanych przyjmuje się ryczałt w wysokości ustalonej za jedną osobę.

§ 11

1. Koszty użytkowania garaży własnościowych i w odrębnej własności (murowanych) ewidencjonowane są z podziałem na nieruchomości garażowe i obejmują w szczególności koszty: ubezpieczeń, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, energii elektrycznej, koszty administracji i zarządzania, utrzymania porządku.
2. Opłatę za garaż ustala się przez przeliczenie globalnej kwoty kosztów przez ilość garaży, za wyjątkiem podatku od nieruchomości liczonego od wielkości garażu i gruntu.
3. W przypadku, gdy w garażu znajduje się licznik prądu, w ciągu roku pobierane są zaliczki na pokrycie kosztów energii elektrycznej, a rozliczenie zużycia energii elektrycznej następuje za dany rok kalendarzowy według zasad rozliczania kosztów energii elektrycznej w garażach Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2012 z dnia 15.11.2012r.

§ 12

1. Wysokość opłat za lokale użytkowe, piwnice, grunty pod pawilonami i garażami (blaszanymi), anteny oraz reklamy wnoszona jest zgodnie z warunkami umów zawartych ze Spółdzielnią, a ich stawki wynikają z uchwał Rady Nadzorczej.
2. Opłaty eksploatacyjne lokali użytkowych własnościowych i w odrębnej własności mogą być zwiększone z tytułu większej intensywności użytkowania (np. zużycia instalacji ciągów komunikacyjnych).
3. Najemcy lokali użytkowych oprócz opłaty eksploatacyjnej pokrywają koszty:
 - zwrotu kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody,
 - zimnej wody i ścieków,
 - podatku od nieruchomości,
 - wywozu nieczystości,
 - innych uzasadnionych kosztów.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 13

Koszty zasobów są ewidencjonowane z podziałem na poszczególne nieruchomości i obejmują:

- a) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
- b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- d) odpis na fundusz remontowy,
- e) fundusz termorenowacyjny zasobów.

§ 14

1. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
 - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,

- c) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - d) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - e) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a w szczególności:
- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody i energii elektrycznej ogólnego użytku oraz odprowadzania ścieków,
 - b) koszty konserwacji,
 - c) koszty utrzymania czystości tj. usług porządkowych,
 - d) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - e) koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, diety Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, inne koszty rzeczowe),
 - f) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - g) koszty usług materialnych i niematerialnych (przeглядów gazowych, kominiarskich, deratyzacji, akcji „zima”, itp.),
 - h) koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej.
3. Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej, a w szczególności: pawilony wolnostojące wynajmowane, dzierżawione tereny pod pawilony, garaże, lokale użytkowe w najmie w budynkach mieszkalnych, a także mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem określonych nieruchomości (jako mienie wspólne), które obejmuje w szczególności: ciągi pieszojezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska sportowe, tereny zieleni, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu).
- Do kosztów tych zalicza się koszty administrowania i zarządzania, koszty dostawy energii cieplnej i elektrycznej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, utrzymania czystości i terenów zieleni, oświetlenia terenów Spółdzielni, podatków i opłat lokalnych, ubezpieczeń, utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, tj. m.in. nawierzchni dróg, chodników, boksów śmietnikowych. Koszty te rozliczane są odrębnie na wszystkie lokale położone w obrębie określonych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni tychże lokali.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na remonty poszczególnych nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. W Spółdzielni tworzony jest fundusz termorenowacyjny. Użytkownik lokalu ma obowiązek wnoszenia opłat z tytułu termorenowacji w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Zasady tworzenia funduszu oraz gospodarowania środkami funduszu reguluje odrębny regulamin.

§ 15

Energia ciepła.

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków oraz podgrzania wody są zawarte w odrębnym regulaminie.

§ 16

Dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz inne opłaty z tym związane (np. opłata abonamentowa) ustalane są w oparciu o faktury Dostawcy na podstawie wskazań wodomierzy głównych w poszczególnych budynkach (grupie budynków).
Cena 1 m³ zimnej wody i ścieków wynika z taryfy lub uchwały Rady Miasta, decyzji Burmistrza Miasta lub Dostawcy wody.
2. Urządzeniem pomiarowym do pomiaru zużycia zimnej wody i ścieków na cele gospodarcze i socjalnobytowe w danym budynku mieszkalnym, mieszkalno – usługowym lub usługowym jest wodomierz główny, zamontowany na przyłączy wodociągowym. Odczyty dokonywane są przez Dostawcę wody.
Przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej może uczestniczyć w odczytach wody. W odczytach wody może uczestniczyć przedstawiciel danego budynku.
3. Wodomierze zamontowane w poszczególnych mieszkaniach lub lokalach usługowych uznaje się jako podzielniki wody do rozliczeń kwartalnych i półrocznych.
4. Odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest w lokalach co kwartał i rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
Niezależnie od powyższego, Spółdzielnia w okresach sześciomiesięcznych dokonuje rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i ścieków w poszczególnych lokalach na podstawie poniesionych kosztów zimnej wody i ścieków według faktur Dostawcy w stosunku do należnych wpływów z lokali (wniesionych zaliczek) – podstawą rozliczenia jest odczyt z wodomierza głównego będącego własnością Dostawcy wody.
5. Odczyty wodomierzy lokalnych dokonywane są przez Spółdzielnię drogą radiową, za wyjątkiem lokali niewyposażonych w wodomierze z nakładkami radiowymi. W przypadku lokali niewyposażonych w wodomierze z nakładkami radiowymi właściciel/lokator na koniec każdego kwartału jest zobowiązany podać indywidualne odczyty wodomierzy wody zimnej i ciepłej pisemnie.
6. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych wody zimnej i ciepłej mogą być dokonywane przez przedstawicieli Spółdzielni, a fakt ten jest potwierdzony przez właściciela/lokatora w protokole odczytu.
7. W przypadku braku dokonania odczytu (nieobecność właściciela/lokatora, odmowy udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu) rozliczenie następuje w kolejnym okresie bądź dokonywane jest według ryczałtowego zużycia w danym okresie (koszty równają się wniesionym zaliczkom).
8. Właściciel/lokator lokalu mieszkalnego wnosi opłaty za wodę i ścieki w formie miesięcznych zaliczek, które są iloczynem ryczałtu na każdą osobę zamieszkałą w lokalu i ceny za 1 m³ wody.
9. Ustala się ryczałt zużycia zimnej wody:
 - w lokalach opomiarowanych w ilości 3 m³ na osobę miesięcznie (w tym 1m³ na podgrzew wody),
 - w lokalach nieopomiarowanych (gdzie nie ma możliwości zamontowania wodomierza) w ilości 4,5 m³ na osobę miesięcznie,
 - w lokalach nieopomiarowanych, gdzie istnieje możliwość zamontowania wodomierzy w ilości 7 m³ na osobę miesięcznie.
10. W przypadku zmiany cen wody przez Dostawcę w trakcie okresu rozliczeniowego dokonuje się dodatkowych odczytów wodomierzy na koniec danego miesiąca.



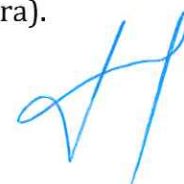
11. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody pomiędzy poniesionymi kosztami a opłatami (zaliczkami) wniesionymi przez właściciela/ lokatora regulowana będzie następująco:
 - niedopłatę właściciel/lokator wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po miesiącu dokonanego rozliczenia,
 - nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
 - nadpłatę w przypadku właścicieli/lokatorów zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
12. W przypadku braku zaległości w opłatach mieszkaniowych Spółdzielnia wypłaca nadwyżki na pisemny wniosek właściciela/lokatora.
13. W okresach półrocznych Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów zimnej wody i ścieków wynikających z faktur Dostawcy w stosunku do należnych wpływów z lokali (wniesionych i rozliczonych kwartalnie zaliczek) – podstawą rozliczenia jest odczyt z wodomierza głównego będącego własnością Dostawcy wody. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy kosztami dostawy wody wynikającymi z faktur Dostawcy a należnymi wpływami z lokali (po uwzględnieniu kwartalnych rozliczeń wody z wodomierzy indywidualnych) dokonuje się rozliczenia zużycia wody danego budynku lub grupy budynków ze wspólnym wodomierzem głównym według następujących zasad:
 - rozliczenie za pierwsze półrocze zostaje dokonane w terminie do dwóch miesięcy od zakończenia półrocza, a rozliczenie na koniec roku w terminie do 31 marca kolejnego roku,
 - opłata abonamentowa naliczona przez Dostawcę zostaje wliczona do kosztu wody,
 - zużycie wody w danym okresie wynikające z faktur Dostawcy, zostaje pomniejszone o zużycia w pralniach i innych pomieszczeniach technicznych,
 - różnica pomiędzy kosztami dostawy wody i odbioru ścieków wynikająca z faktur dostawcy a rzeczywistymi kosztami zużycia wody i ścieków w lokalach, zostaje podzielona przez sumę (w m³) zużyć wody we wszystkich lokalach w budynku w celu wyliczenia wskaźnika korekty,
 - zużycie wody w danym lokalu mnoży się przez wyliczony wskaźnik korekty i w ten sposób otrzymuje się kwotę dopłaty lub zwrotu przypadającą na dany lokal.
14. Powstałą różnicę do zapłaty lub zwrotu rozlicza się na zasadach określonych w § 16 ust. 11.
15. Wyjaśnień wszelkich wątpliwości w rozliczeniach dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa. Pisemne reklamacje należy zgłaszać w terminie 1 miesiąca od dnia dostarczenia lub przesłania na wskazany (pisemnie) adres rozliczenia. W przypadku stwierdzenia uzasadnionej konieczności dokonania korekty rozliczenia, Zarząd ma prawo skorygować wynik dla danego lokalu. W takim przypadku różnica będzie uwzględniona w kosztach wody i ścieków danego budynku/budynków w rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym.
16. W przypadkach, gdy nie ma technicznej możliwości zainstalowania wodomierzy w lokalach, Zarząd może odstąpić od rozliczenia wody w stosunku do wodomierza głównego danego budynku. W takim przypadku zużycie wody ustala się na podstawie ryczałtu w stosunku do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu. W takim przypadku ryczałt wynosi 4,5 m³ na osobę/m-c .
17. Właściciel/lokator, który zwalnia lokal lub mieszkanie, jest zobowiązany powiadomić administrację Spółdzielni z wyprzedzeniem 10 dniowym przed fizycznym opuszczeniem lokalu w celu dokonania dodatkowego odczytu z wodomierzy zimnej wody.

18. Dopuszczalne ewentualne zmiany instalacji zimnej wody mogą zostać przeprowadzone po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Wszelkie koszty robót obciążają właściciela/lokatora.
19. Za legalizację wodomierzy głównych w budynkach odpowiada Dostawca wody.
20. Wodomierze indywidualne w mieszkaniach będą pełnił funkcję podzielników zużycia wody.
21. Za legalizację i sprawność wodomierzy (podzielników) zużycia wody w lokalach odpowiada właściciel/lokator.
W przypadku gdy właściciel/lokator doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
 - uszkodził plomby wodomierza,
 - uszkodził wodomierz,
 - dokonał rozmagnesowania wodomierza,wodomierz zostanie wymieniony przez Spółdzielnię, a kosztami zostanie obciążony właściciel/lokator.
22. Właściciel/lokator zobowiązany jest do:
 - dokonywania odczytów kwartalnych w przypadku braku możliwości odczytu zdalnego,
 - naprawy lub wymiany wodomierza uszkodzonego,
 - udostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierzy w okresach przewidzianych odrębnymi przepisami,
 - kontroli stanu technicznego wodomierza pomiędzy okresami rozliczeniowymi,
 - ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,
 - natychmiastowego zgłaszania do administracji: uszkodzeń wodomierza, stwierdzenia niewłaściwego działania, naruszenia plomb oraz bieżącej aktualizacji danych dotyczących osób korzystających z wody w danym lokalu.
23. Zaliczki na zimną wodę i ścieki płatne będą wraz z należnościami czynszowymi. Ilość zużytej zimnej wody odpowiada ilości odprowadzonych ścieków.

§ 17

Wywóz nieczystości.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty związane z opłatami uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu Miasta za wywóz odpadów segregowanych.
2. W przypadku naliczenia przez Gminę opłaty karnej za nieprawidłowe segregowanie odpadów lub brak segregacji, koszty opłaty ponoszą wszystkie budynki korzystające z danego boksu śmietnikowego.
3. Koszt wywozu nieczystości obejmuje ponadto koszty naliczane przez usługodawców zewnętrznych z tytułu dzierżawy pojemników do składowania nieczystości stałych oraz wywozu odpadów wielkogabarytowych, gruzu itp.
4. Opłaty dla mieszkańców za gospodarowanie odpadami komunalnymi w nieruchomościach mieszkaniowych ustala się w oparciu o uchwałę Rady Miasta w tym zakresie.
5. Spółdzielnia jako zarządzająca nieruchomościami, ma obowiązek składania do Urzędu Miasta deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
6. Na podstawie złożonych deklaracji Spółdzielnia jest zobowiązana do regulowania co miesiąc opłat za gospodarowanie odpadami w nieruchomościach mieszkaniowych wg naliczonych dla mieszkań opłat w tych nieruchomościach. Wysokość naliczonych opłat dla mieszkań w zasobach Spółdzielni staje się jednocześnie kosztem za gospodarowanie odpadami w poszczególnych nieruchomościach.
7. W przypadku lokali mieszkalnych opłaty naliczane są w stosunku do liczby osób faktycznie zamieszkałych (zgodnie z oświadczeniem właściciela/lokatora).



8. Właściciel/lokator jest zobowiązany do niezwłocznego składania deklaracji nie później niż w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
9. W przypadku niezachowania terminów określonych w §17 ust. 8 zmiana ilości osób następuje od miesiąca następnego.

§ 18

Energia elektryczna.

1. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się na podstawie faktur Dostawcy zawierających całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w danym budynku.
2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku. W przypadku garaży koszty rozlicza się w stosunku do ilości garaży.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego ustala się różnicę pomiędzy kosztami a wpływami, a powstałe saldo na budynku (na + lub -) jest uwzględniane przy ustalaniu planowanych kosztów i nowej opłaty zaliczkowej z tytułu energii elektrycznej w każdym z budynków. W uzasadnionych technicznie i funkcjonalnie przypadkach (np. wspólne dodatkowe oświetlenie zewnętrzne dla kilku budynków), Zarząd może podjąć decyzję o pogrupowaniu kilku budynków w celu ustalenia jednakowej opłaty i wspólnego rozliczenia kosztów energii elektrycznej.
4. W przypadku nadpłaty za zużytą energię elektryczną Spółdzielnia zwraca nadwyżkę. W przypadku niedopłaty lokator/właściciel zobowiązany jest dopłacić należność do rzeczywistego zużycia energii elektrycznej.
5. Rozliczenia zużycia energii elektrycznej Spółdzielnia dokona w terminie do 31 marca następnego roku za rok poprzedni.
6. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej ustala Zarząd na podstawie zużycia prądu za 12 miesięcy.

§ 19

Fundusz remontowy.

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby poszczególnych nieruchomości w zakresie remontów, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona w ramach jednego funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nadto, opłatę na fundusz regulują najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
5. Nie tworzy się funduszu remontowego dla lokali użytkowych oraz lokali wykorzystywanych na potrzeby własne. Koszty remontów tych lokali odnoszone są bezpośrednio w koszty okresu.

6. Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
7. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystane na wykonanie działań i robót termorenowacyjnych oraz innych działań i robót związanych z poszanowaniem energii.

§ 20

Fundusz termorenowacyjny.

1. Wysokość opłaty na fundusz termorenowacyjny zatwierdza Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby zasobów w zakresie termorenowacji.
2. Zasady rozliczania funduszu ustala odrębny regulamin.

§ 21

Fundusz na przekształcenie gruntów.

1. Fundusz na przekształcenie gruntów był utworzony w celu wykupu gruntów użytkowanych wieczysto.
2. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wnioskując o ustanowienie odrębnej własności do lokalu, zobowiązany/a jest wnieść jednorazowo pozostałą część całkowitych kosztów związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności przypadających na dany lokal przed ustaleniem odrębnej własności do lokalu.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 22

1. W Spółdzielni obowiązuje różnicowanie obciążeń lokali mieszkalnych w formie wskaźnika atrakcyjności za kondygnację (korekta kondygnacji).
2. Wskaźnik atrakcyjności stosuje się do budynków IV piętrowych:
 - parter i IV piętro - 0,90
 - I i II piętro - 1,10
 - III piętro - 1,00

§ 23

1. Opłaty za lokale mieszkalne i garaże należy wносить z góry za dany miesiąc w terminie do 15 dnia miesiąca. Za dzień wpłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Opłaty za lokale użytkowe, dodatkowe piwnice, grunty, reklamy, anteny należy wносить zgodnie z terminem określonym w zawartej umowie ze Spółdzielnią.
3. Za nieterminowe wnoszenie opłat naliczane są odsetki ustawowe, przy czym:
 - od lokali mieszkalnych oraz garaży odsetki naliczane są od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczyła opłata,
 - od lokali użytkowych, piwnic, gruntów i innych od następnego dnia po terminie płatności wskazanym we fakturze.
4. W przypadku nabycia/sprzedazy lokalu mieszkalnego, garażu, lokalu użytkowego do połowy miesiąca (15 dnia miesiąca) wysokość opłat eksploatacyjnych liczona jest po połowie na sprzedającego i kupującego. W przypadku sprzedaży lokalu po 15 dniu miesiąca cała opłata naliczona zostaje na sprzedającego lokal. Decyduje data aktu notarialnego, umowy sprzedaży itp.



§ 24

1. W celu ochrony danych osobowych (RODO) udzielanie informacji o stanie kont opłat mieszkaniowych, za garaże i lokale użytkowe dokonywane jest wyłącznie osobom uprawnionym, tj. posiadającym status prawny do lokalu.
2. Właściciel lokalu może udzielić pełnomocnictwa do uzyskiwania danych o stanie opłat i innych czynności związanych z lokalem mieszkalnym, garażem lub lokalem użytkowym wyłącznie w formie pisemnej, poświadczonej przed notariuszem lub innym uprawnionym podmiotem.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie honoruje pełnomocnictw udzielanych ustnie oraz pisemnie niepoświadczonych przed uprawnionym podmiotem.
4. Udzielanie informacji o stanie opłat przez telefon możliwe jest wyłącznie po ustaleniu na piśmie hasła dostępu do informacji telefonicznych przez właściciela lokalu.
5. Dostęp do informacji o stanie konta opłat jest możliwy również za pośrednictwem internetowego systemu EBOK. Szczegóły korzystania z systemu reguluje odrębny regulamin.

§ 25

1. Wysyłanie korespondencji związanej z kontem opłat mieszkaniowych, za garaż lub lokal użytkowy (np. zmiana opłat, rozliczenia itp.) odbywa się poprzez dostarczenie korespondencji na adres wskazany jako korespondencyjny, a w przypadku braku wskazania na adres lokalu.
2. Dostarczenie korespondencji na adres lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni odbywa się poprzez wrzucenie korespondencji do skrzynek pocztowych.
3. Dostarczenie korespondencji na adres inny niż adres lokalu odbywa się za pośrednictwem operatora pocztowego listem zwykłym. Wysyłka korespondencji na adresy korespondencyjne poza zasobami Spółdzielni może być odpłatna według stawki zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.
4. Dostarczanie korespondencji związanej z kontem opłat może odbywać się drogą elektroniczną na wskazany w pisemnym oświadczeniu przez właściciela lokalu adres email, przy czym Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dostarczania korespondencji drogą korespondencji tradycyjnej w przypadku braku wygenerowania dokumentu bezpośrednio z systemu informatycznego Spółdzielni lub innych przyczyn technicznych.
5. Właściciel lokalu może wskazać wyłącznie jedną formę dostarczania korespondencji, tradycyjną (papierową) lub elektroniczną.

§ 26

Regulamin zostaje zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2025 z dnia 16.04.2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy
ul. Witosa 12, 87-300 BRODNICA
tel. 56/4987763, 4986254, fax 4986396
NIP 874-000-58-43, KRS 0000197048

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Jan Blank