

UCHWAŁA nr 7/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 25 marca 2022 roku.

w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

Na podstawie § 54 ust. 1 pkt 8 lit. „d” Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała co następuje:

§ 1

W § 5 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, stanowiącym załącznik do uchwały Nr 18/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 31 maja 2019 roku

1) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„Odczyty wodomierzy indywidualnych w lokalach dokonywane są corocznie drogą radiową lub przez upoważnionych pracowników spółdzielni według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku oraz dodatkowo, każdorazowo w przypadku zmiany ceny dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków na koniec miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny”.

2) ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„w budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się na podstawie zadeklarowanej przez użytkownika lokalu wielkości zużycia; po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali; w przypadku stwierdzenia znacznego zaniżenia zadeklarowanej przez użytkownika lokalu wielkości zużycia w stosunku do faktycznego zużycia Spółdzielnia może samodzielnie ustalić wielkość tego zużycia na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym w tym lokalu”.

3) dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie:

„w przypadku zmiany ceny dostawy do zasobów Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków w trakcie miesiąca kalendarzowego do rozliczeń kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni stosuje się następujące zasady:

1) jeśli zmiana ceny nastąpi przed upływem sześciu miesięcy od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego, ustala się cenę średnią dostawy do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków, za okres od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do końca miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny, poprzez podzielenie łącznego kosztu dostawy do zasobów Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków przez łączną ilość dostarczonej wody, za okres od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do końca miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny.

2) jeśli zmiana ceny nastąpi po upływie sześciu miesięcy od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego, ustala się cenę średnią dostawy do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków, za okres od początku miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny do końca okresu rozliczeniowego, poprzez podzielenie łącznego kosztu dostawy do zasobów Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków przez łączną ilość dostarczonej wody, za okres od początku miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny do końca okresu rozliczeniowego”.

§ 2

Przyjmuje się tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w § 1, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 lipca 2022 roku.

Głosowało 8 członków Rady Nadzorczej - 8 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 wstrzymujących się.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Jan Smielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Czerniatowicz

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

§ 1

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Niżej wymienione pojęcia i zwroty użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. Zasoby mieszkaniowe to:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale użytkowe - lokale o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne,
 - c) garaże - lokale przeznaczone do przechowywania pojazdów,
 - d) nieruchomości niezabudowane.
2. Nieruchomość to nieruchomość gruntowa oraz związany z nią budynek lub budynki objęte jedną księgą wieczystą.
3. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej zwany dalej udziałem to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do tych lokali. Określony jest Uchwałą Zarządu podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
4. Użytkownik lokalu to:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - c) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - d) najemca lokalu.

§ 2

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) koszty obsługi eksploatacyjnej,
 - b) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - c) wywóz nieczystości stałych,
 - d) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów,
 - e) opłaty za dostarczanie gazu przewodowego,
 - f) utrzymanie domofonów,
 - g) koszty energii elektrycznej części wspólnych i terenów,
 - h) sprzątanie klatek schodowych,
 - i) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - j) spłaty zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali,

- k) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
 - l) koszty administracyjne,
 - m) obsługę zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane:
- a) wspólnie dla całości zasobów,
 - b) w rozbiciu na poszczególne nieruchomości oraz grupy tych nieruchomości jak osiedla mieszkaniowe lub ulice.
3. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
4. Jeśli po uchwaleniu planu następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 3

JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

1. Podstawową jednostką organizacyjną jest nieruchomość. Pomocniczą jednostką organizacyjną jest zespół nieruchomości (osiedla, ulice).
2. Podstawową jednostką fizyczną rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią:
- a) 1 m² powierzchni użytkowej lokali – koszty eksploatacji, remontowe, zaliczki na poczet rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, podatki od nieruchomości,
 - b) ilość osób zamieszkująca w lokalu mieszkalnym – gaz przewodowy w budynkach o zbiorczym liczniku gazowym i koszty wywozu nieczystości stałych,
 - c) 1 lokal – sprzątanie klatki schodowej,
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych i podzielników - rozliczenie kosztów energii cieplnej oraz wody i ścieków,
 - e) udział w nieruchomości wspólnej.
3. Powierzchnię lokali określa się wg powierzchni użytkowej obliczanej według zasad określonych polską normą PN-ISO 9836.
- a) przy obliczaniu powierzchni użytkowej przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji,
 - b) wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku,
 - c) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika,

- d) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane,
 - e) nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic,
 - f) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
 - g) 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,
 - h) powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
5. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
6. Dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba zamieszkałych osób a wiarygodnym dokumentem jest oświadczenie użytkownika lokalu, przy czym w przypadku lokalu niezamieszkałego do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę. Zmiana naliczenia możliwa jest od następnego miesiąca po miesiącu otrzymania oświadczenia.

§ 4

EKSPLOATACJA I REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - a) zarządzanie nieruchomościami,
 - b) utrzymanie i konserwację budynków i innych obiektów na nieruchomościach.
2. Koszty zarządzania nieruchomościami to:
 - a) koszty osobowe pracowników Spółdzielni łącznie z narzutami (wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na PFRON itp.),
 - b) pozostałe koszty kadrowe (koszty bhp, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałtów, szkoleń itp.),
 - c) koszty organizacyjno-statutowe, w tym koszty Rady Nadzorczej, organizacji i obsługi zebrań oraz spotkań z członkami spółdzielni,
 - d) materiały biurowe, druki, itp.,

- e) koszty obsługi informatycznej i prawnej,
 - f) opracowania, analizy techniczno-ekonomiczne, audyty,
 - g) pozostałe koszty (np. opłaty bankowe, skarbowe i sądowe, koszty badań sprawozdań finansowych, koszty lustracji, ogłoszenia w prasie, koszty składek na związki spółdzielcze itp.),
 - h) ubezpieczenia, ochrona lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
 - i) koszty remontów i konserwacji nieruchomości związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
 - j) koszty mediów dla lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
 - k) opłaty i podatki od nieruchomości związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
3. Koszty utrzymania i konserwacji budynków to:
- a) wynagrodzenia pracowników produkcyjnych Spółdzielni wraz z narzutami i innymi świadczeniami,
 - b) podatki i opłaty od zasobów mieszkaniowych,
 - c) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - d) koszty materiałów eksploatacyjnych,
 - e) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - f) utrzymanie terenów zielonych,
 - g) woda zużywana do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - h) energia elektryczna zużywana na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnych oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - i) koszty pogotowia technicznego,
 - j) koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
 - k) bieżące drobne naprawy i konserwację zasobów.
 - l) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji a) do k).
4. Obciążenia poszczególnych nieruchomości z tytułu kosztów eksploatacji i remontów są wynikiem rzeczywistych kosztów na nich poniesionych.
5. Naliczenia miesięcznych odpisów na fundusz remontowy i na eksploatację dla wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni są ustalone według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni.
6. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, termorenowację, wymianę instalacji, itp.).
7. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
- a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy i na eksploatację zasobów mieszkaniowych,

- b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty i eksploatację danej nieruchomości,
 - c) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty i eksploatację nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu lub ulicy z podziałem na osiedle Piastowskie, osiedle XXX-lecia, osiedle Wojska Polskiego, ul. Szpitalna 3 i 4 oraz ul. Krańcowa 2-4-6 i 8-10.
 - d) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty i eksploatację nieruchomości, urządzenia i instalacje służące do przesyłania energii cieplnej dla budynków mieszkalnych i użytkowych osiedli Wojska Polskiego i XXX-lecia,
 - e) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty i eksploatację pozostałych nieruchomości i wyodrębnionych lokali użytkowych, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - f) sposób rozliczenia różnicy między poz. a) i oraz sumą poz. b), c) i e), oddzielnie dla funduszu remontowego i eksploatacji, z uwzględnieniem udziału powierzchni użytkowej danej nieruchomości w ogólnej powierzchni zasobów mieszkaniowych przypadających na poszczególne nakłady remontowe i eksploatacyjne w tych pozycjach.
8. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu sporządza się, w terminie do dnia 31 marca roku następnego, rozliczenie obejmujące:
- a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy i na eksploatację danej nieruchomości,
 - b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty i eksploatację danej nieruchomości,
 - c) kwoty poniesione przez Spółdzielnię na remonty i eksploatację nieruchomości wymienionych w ust. 7 pkt. c) i d) z uwzględnieniem udziału sumarycznej powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości odpowiednio w ogólnej powierzchni lokali danego osiedla lub ulicy i sumarycznej powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości w ogólnej powierzchni zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
9. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność stawki odpisów na fundusz remontowy i na eksploatację nieruchomości wspólnej mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów i eksploatacji danej nieruchomości. Wysokość tych zwiększeń określa Rada Nadzorcza.

§ 5

DOSTAWA WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

- 1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
- 2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się odrębnie dla każdej grupy lokali w oparciu o wskazania wodomierza głównego, z którego zasilane są te lokale.
- 3. Montaż wodomierzy indywidualnych w lokalach dokonywany jest przez Spółdzielnię na koszt użytkowników lokali.
- 4. Odczyty wodomierzy indywidualnych są podstawą do rozliczenia zużytej wody.
- 5. Odczyty wodomierzy indywidualnych w lokalach dokonywane są corocznie drogą radiową lub

przez upoważnionych pracowników spółdzielni według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku oraz dodatkowo, każdorazowo w przypadku zmiany ceny dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków na koniec miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny.

6. W Spółdzielni stosowany jest system rozliczeń wg poniższych zasad:

- 1) w budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się na podstawie zadeklarowanej przez użytkownika lokalu wielkości zużycia; po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali; w przypadku stwierdzenia znacznego zaniżenia zadeklarowanej przez użytkownika lokalu wielkości zużycia w stosunku do faktycznego zużycia Spółdzielnia może samodzielnie ustalić wielkość tego zużycia na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym w tym lokalu.
 - 2) w budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń, a użytkownicy niektórych lokali:
 - a) odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych,
 - b) uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy,
 - c) dokonali naruszenia plomby legalizacyjnej wodomierza,jako podstawę ryczałtowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu stosuje się iloczyn maksymalnej normy zużycia wody określonej Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 72, poz. 747) i liczby osób. Jednocześnie ustala się wskaźnik udziału wody ciepłej w zużyciu wody ogółem, który wynosi 0,6; liczbę osób w lokalach nieopomiarowanych ustala się według zasad określonych w §3 ust. 2; w sytuacji określonej powyżej tak wyliczone zużycie wody uznaje się jako wskazania wodomierzy indywidualnych,
 - 3) rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest corocznie według stanu na dzień 30 czerwca i obejmuje okres od 1 lipca roku poprzedniego do 30 czerwca roku bieżącego,
 - 4) różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych do wysokości 10% rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych zasilanych w wodę z danego wodomierza głównego, a pozostała część tej różnicy obciąża koszty eksploatacji nieruchomości,
 - 5) okres składania reklamacji wynosi 14 dni od dnia przekazania rozliczenia - po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
7. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierza (postój itp.) z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia stwierdzenia nieprawidłowości obliczana będzie według średniodobowego zużycia wody z trzech ostatnich miesięcy poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na pisemny wniosek użytkownika dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania ww. wodomierza, wszystkie koszty związane z badaniem przyrządu a w szczególności koszty ekspertyzy, demontażu i ponownego montażu wodomierzy, przesyłki wodomierzy do i z placówki uprawnionej do dokonania ekspertyzy, poniesie

użytkownik lokalu. Potwierdzenie w wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy ww. wodomierza, spowoduje dokonanie przez Spółdzielnię korekty obciążenia za wodę. Korekta będzie dotyczyć całego kwestionowanego okresu rozliczeniowego. Należność za zużycie wody za ten okres obliczana będzie według średniodobowego zużycia wody z trzech ostatnich miesięcy poprzedniego okresu rozliczeniowego. W tym przypadku wszystkie koszty związane z badaniem przyrządu pokryje Spółdzielnia.

9. W przypadku zmiany ceny dostawy do zasobów Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków w trakcie miesiąca kalendarzowego do rozliczeń kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni stosuje się następujące zasady:
- 1) jeśli zmiana ceny nastąpi przed upływem sześciu miesięcy od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego, ustala się cenę średnią dostawy do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków, za okres od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do końca miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny, poprzez podzielenie łącznego kosztu dostawy do zasobów Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków przez łączną ilość dostarczonej wody, za okres od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do końca miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny.
 - 2) jeśli zmiana ceny nastąpi po upływie sześciu miesięcy od momentu rozpoczęcia okresu rozliczeniowego, ustala się cenę średnią dostawy do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków, za okres od początku miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny do końca okresu rozliczeniowego, poprzez podzielenie łącznego kosztu dostawy do zasobów Spółdzielni zimnej wody i odprowadzenia ścieków przez łączną ilość dostarczonej wody, za okres od początku miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny do końca okresu rozliczeniowego.

§ 6

CENTRALNE OGRZEWANIE I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY

Koszty centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody ustalane są wg zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody.

§ 7

GAZ PRZEWODOWY

Wnoszone przez mieszkańców miesięczne opłaty za gaz przewodowy w budynkach nieposiadających indywidualnych liczników gazu podlegają rozliczeniu na koniec każdego roku kalendarzowego. Powstałe w wyniku tego rozliczenia nadwyżki bądź niedobory zalicza się do kosztów eksploatacji danej nieruchomości.

§ 8

ENERGII ELEKTRYCZNA CZĘŚCI WSPÓLNYCH I TERENÓW

1. Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - a) oświetleniem klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń technicznych znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
 - b) oświetleniem terenów, ciągów komunikacyjnych, chodników znajdujących się na

nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni,

- c) koszt energii elektrycznej niezbędnej do zasilania urządzeń technicznych będących w zasobach Spółdzielni, za wyjątkiem węzłów cieplnych.
2. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 9

SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWCH

1. Sprzątanie klatek schodowych jest wprowadzane na podstawie pisemnego oświadczenia większości lokatorów danej klatki schodowej.
2. Opłata za sprzątanie klatki schodowej jest rozliczana proporcjonalnie do ilości mieszkań w danej klatce schodowej.

§ 10

WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

1. Koszty wywozu i składowania odpadów komunalnych obejmują opłaty dokonywane przez Spółdzielnię na rzecz Gminy Miejskiej Nowa Ruda z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są dla poszczególnych lokali mieszkalnych w oparciu o złożone przez użytkowników lokali oświadczenia odnośnie ilości osób zamieszkujących w lokalu i sposobu gromadzenia odpadów (odpady segregowane lub niesegregowane), jako iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu i stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonej przez gminę w zależności od sposobu gromadzenia odpadów.
3. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są dla poszczególnych lokali użytkowych w oparciu o złożone przez użytkowników lokali oświadczenia odnośnie ilości oraz pojemności pojemników na odpady komunalne i sposobu gromadzenia odpadów (odpady segregowane lub niesegregowane), jako iloczyn ilości pojemników o określonej pojemności i stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonej przez gminę w zależności od sposobu gromadzenia odpadów.

§ 11

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

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, wchodzących w skład nieruchomości,
 - c) podatek od lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład nieruchomości,
 - d) podatek od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu lub ulicy z podziałem na osiedle Piastowskie, osiedle XXX-lecia, osiedle Wojska Polskiego, ul. Szpitalna 3 i 4 i ul. Krańcowa 2-10,

- e) podatek od nieruchomości służących do przesyłania energii cieplnej dla budynków mieszkalnych i użytkowych osiedli Wojska Polskiego i XXX- lecia, który to podatek powiększa koszty eksploatacji dla tych osiedli,
 - f) podatek od pozostałych nieruchomości i wyodrębnionych lokali użytkowych, stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem wymienionym w ust. 1. pkt. a), dokonuje się według udziału powierzchni danego lokalu w ogólnej powierzchni lokali wchodzących w skład danej nieruchomości.
 3. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem wymienionym w ust. 1. pkt. b) i c), dokonuje się według iloczynu powierzchni danego lokalu i stawki podatku za dany lokal.
 4. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt. d) i f) dokonuje się na poszczególne lokale z uwzględnieniem udziału powierzchni użytkowej danego lokalu odpowiednio do ogólnej powierzchni lokali danego osiedla i udziału powierzchni tego lokalu do ogólnej powierzchni zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
 5. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
 6. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości wymienionym w ust. 1 pkt. a), b) i c) indywidualnie z gminą a podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt. d) i f) ze Spółdzielnią wg zasad opisanych w ust. 4.

§ 12

WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

1. Ponożone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) opłaty od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu XXX-lecia,
 - b) opłaty od nieruchomości służącej do przesyłania energii cieplnej dla budynków mieszkalnych i użytkowych osiedla Wojska Polskiego,
 - c) opłaty od pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali, w tym lokali stanowiących wyodrębnioną własność, opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionymi w ust. 1 pkt. a) i c), dokonuje się w taki sam sposób jak dla podatku od nieruchomości według zasady opisanej w § 11 ust. 4.

§ 13

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w niniejszym regulaminie, może być pomniejszone o:
 - a) przysługujący Członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami

- z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
 4. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie kosztów działalności.
 5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz spółdzielni:
 - a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal wraz z odsetkami, których wysokość określa statut Spółdzielni,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków, które obejmuje utracone pożytki oraz ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie odszkodowania itp.
 6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
 7. W dniu postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika administracja Spółdzielni sporządza protokół przekazania lokalu.
 8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.
 9. Za opłaty, o których mowa w ust. 6 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 10. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia danego miesiąca.
 11. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie.
 12. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, zgodnie z art. 4 pkt. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.
 13. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 14. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni.
 15. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
 16. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami

bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

17. Spółdzielnia ma prawo zaliczyć opłatę dokonaną za używanie lokalu na czynsz najmu i inne opłaty związane z lokalem oraz na związane z nimi zaległe należności uboczne, które są najdawniej wymagalne. Spółdzielnia nie jest związana wskazaniem dokonany w tym zakresie przez dłużnika.

§ 14

DORĘCZANIE KORESPONDENCJI

1. Doręczanie korespondencji masowej, adresowanej do ogółu mieszkańców, odbywa się za pośrednictwem pracowników Spółdzielni.
2. Doręczanie pozostałej korespondencji, adresowanej do pojedynczych mieszkańców oraz firm i instytucji odbywa za pośrednictwem firm świadczących odpłatne usługi pocztowe.
3. Koszty korespondencji wymienionej w ust. 2 rozlicza się według zasady określonej w § 3 ust. 2a).

§ 15

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w celu utrzymania właściwego stanu technicznego budynku na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania określony jest w Regulaminie użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

§ 16

1. Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 7/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 25 marca 2022 roku z mocą obowiązującą od dnia 1 lipca 2022 roku.
2. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 18/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 31 maja 2019 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Andrzej Czerniatowicz

