

Regulamin ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne i odpisów na fundusz remontowy

§ 1

Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zwani dalej **Użytkownikami**, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Tworzy się fundusz remontowy Spółdzielni na pokrycie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz jest naliczany proporcjonalnie od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i jest składnikiem opłat czynszowych związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Niezależnie od odpisu, o którym mowa w ust.1, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może wprowadzić, na pokrycie prowadzenia bieżących remontów: wewnętrznej instalacji domofonowej, sygnalizacji dymowej i p.poż., urządzeń dźwigowych, bram i ramp wjazdowych, okresowy lub stały dodatkowy odpis na fundusz remontowy, o którym mowa w ust. 1, pobierany w ramach opłat czynszowych.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy oraz dodatkowego odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w drodze odrębnej uchwały.

§ 3

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia 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.

§ 4

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa § 1,
- 2) ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 5

1. Na poczet pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stano-

wiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, Spółdzielnia w ramach comiesięcznych opłat czynszowych, nalicza opłaty:

a) zależne od Spółdzielni z tytułu:

- 1) opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, w tym wynagrodzenia za zarząd nieruchomością wspólną,
- 2) odpisu i innych dodatkowych wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni,
- 3) opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i użytkowania analogowej stacji odbiorczo-telewizyjnej „AZART”,
- 4) opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i użytkowania wewnętrznej instalacji do odbioru telewizji cyfrowej „ATC”,
- 5) opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji wewnętrznej instalacji monitoringowej,
- 6) opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i użytkowania wind,
- 7) opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i użytkowania bram, ramp itp. urządzeń zabezpieczających wejście osób nieuprawnionych na chroniony teren,
- 8) stawki umorzenia naliczanej od urządzeń energetycznych (węzły ciepłne, wy-miennikownie, OZE),
- 9) stawki umorzenia naliczanej od mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania (parkingi i miejsca postojowe, place utwardzone, drogi dojazdowe, monitoring nieruchomości lub terenów wspólnych, ogrodzenia, rampy lub bramy itp.),

b) niezależne od Spółdzielni z tytułu:

- 1) rat spłaty kredytu i należnych odsetek,
 - 2) rat uzupełniających wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 3) podatku od nieruchomości,
 - 4) opłaty za wywóz i utylizację nieczystości stałych,
 - 5) opłaty na pokrycie kosztów ogrzewania lokali oraz nieruchomości wspólnych,
 - 6) opłaty na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - 7) opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody zimnej oraz za odprowadzenie ścieków, w tym z tytułu:
 - 1) miesięcznej opłaty abonamentowej za usługę dostawy wody i odbiór ścieków w rozliczeniach w oparciu o wskazania wodomierza,
 - 2) miesięcznej opłaty abonamentowej za usługę dostawy wody i odbioru ścieków w rozliczeniach w oparciu o wskazania dodatkowego wodomierza,
 - 8) opłaty na pokrycie kosztów ogrzewania klatek schodowych energią elektryczną,
 - 9) opłaty na pokrycie kosztów zasilania instalacji domofonowej, p.poż., oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych oraz terenu przynależnego do danej nieruchomości energią elektryczną,
 - 10) ubezpieczenie mieszkań (dobrowolne).
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 lit.a pkt 4 naliczane są w ramach opłat czynszowych, tylko od lokali korzystających z wewnętrznej instalacji do odbioru telewizji cyfrowej „ATC”.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 lit.b pkt 4, 5, 6 i 7 naliczane są w ramach opłat czynszowych do czasu podpisania przez Użytkowników indywidualnych umów na dostarczanie energii elektrycznej, gazu albo energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania mieszkań lub podgrzania wody oraz dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków.

§ 6

1. Wysokość miesięcznych opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 5 ust. 1 lit.a wymienionych w:
 - a) pkt od 1 do 3 ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu,
 - b) pkt od 4 do 9 ustala Zarząd na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

2. Wysokość miesięcznych opłat niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 5 ust. 1 lit.b ustala Zarząd na podstawie aktualnych warunków spłaty rat kredytowych i należnych odsetek ustalonych w umowie z bankiem kredytującym albo w umowie o ratalną formę uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, aktualnej wysokości podatków i opłat lokalnych, wielkości określonych w taryfach ciepła dla określonych dostawców energii cieplnej i taryfach dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla określonych dostawców wody zimnej i odbiorców ścieków komunalnych, przewidywanych i rzeczywistych rocznych kosztów związanych z dostawą energii elektrycznej.
3. Zarząd jest zobowiązany zawiadomić na piśmie osoby, o których mowa w § 1, o zmianie wysokości opłat, o których mowa w
 - a) § 5 ust. 1 lit.a co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.,
 - b) § 5 ust. 1 lit.b co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 7

1. Wysokość miesięcznych opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 5 ust. 1 lit.a pkt 1, w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości Spółdzielni tworzących zasób mieszkaniowy jest różnicowana w zależności od położenia nieruchomości i wielkości przynależnego terenu, liczby kondygnacji oraz wyposażenia lokali w wewnętrzne instalacje (c.o., c.c.w., woda, gaz, energia elektryczna, AZART, ATC, domofon), sposobu dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych oraz przewidywanych i rzeczywistych rocznych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Opłaty te są naliczane proporcjonalnie od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość miesięcznej opłaty, o której mowa w ust 1 ustala Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, w drodze odrębnej uchwały.

§ 8

1. Członkowie Spółdzielni, dla których Spółdzielnia ustanowiła po 24 kwietnia 2001 r. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, którzy przed zasiedleniem wnieśli zaliczkę na wkład mieszkaniowy w wysokości ustalonej przez Zarząd wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 4,22 zł/m² p.u. lokalu oraz uzupełniają wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez Zarząd.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 ulega zmianie proporcjonalnie do zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy ustalonej przez Radę Nadzorczą dla innych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tej nieruchomości.

§ 9

1. Dla Użytkowników lokali mieszkalnych wyposażonych w ciemne kuchnie, może być udzielona bonifikata od naliczonej miesięcznej opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 7 ust.2 przypadającej na te lokale.
2. Udzielona bonifikata do opłaty eksploatacyjnej z tytułu posiadania ciemnej kuchni będzie sfinansowana z nadwyżki bilansowej Spółdzielni.
3. Wysokość bonifikaty ustala Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, w drodze odrębnej uchwały.

§ 10

1. Zarząd zobowiązany jest do prowadzenia prac remontowych w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w okresach rocznych na zasadach określonych w Regulaminie finansowa-

nia remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. Zarząd może wprowadzić zmianę wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni, o których mowa w § 2 ust. 4 tylko w przypadku:
 - a) nieruchomości - na wniosek większości użytkowników posiadających tytuł prawny do zajmowanych lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości,
 - b) lokali mieszkalnych - po dokonaniu przez Użytkowników całkowitej spłaty kosztów przeprowadzonego remontu, który został wykonany w danej nieruchomości w wyniku pozytywnych konsultacji, w części przypadającej na ten lokal.

§ 11

1. W ramach wydatków finansowanych z funduszu remontowego Spółdzielni, o którym mowa w § 2, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą w „Regulaminie wymiany zewnętrznej stolarki okiennej i zasad jej finansowania” dopuszcza się, na pisemny wniosek Użytkownika, zastępcze wykonanie wymiany zewnętrznej stolarki okiennej przez Spółdzielnię i zaliczenia tych wydatków w ciężar wydatków remontowych danej nieruchomości w całości przypadającej na lokal, w którym została wymieniona stolarka okienna.
2. Wysokość środków przeznaczonych na zadanie, o którym mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza w drodze odrębnej uchwały.

§ 12

1. Opłaty, o którym mowa w § 5 ust. 1 lit.a pkt 3 nalicza się od każdego lokalu zlokalizowanego w nieruchomości, która jest wyposażona w wewnętrzną instalację umożliwiającą dostarczenie do każdego lokalu tzw. pakietu podstawowego (TVP1, TVP2, TVP3, PR).
2. Zarząd odstępuje od naliczenia opłat, o których mowa w ust. 1, od lokali, dla których Użytkownicy:
 - a) mają zawarte umowy na dostawę sygnału telewizji kablowej począwszy od następnego miesiąca po otrzymaniu takiej informacji,
 - b) złożyli pisemne oświadczenia o likwidacji dostępu lokalu do analogowej zbiorczej anteny RTV (AZART) i zobowiązali się w przyszłości pokryć koszty wykonania indywidualnego przyłącza do AZART od następnego miesiąca po otrzymaniu takiej informacji.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1, ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w drodze odrębnej uchwały

§ 13

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 5 ust. 1 lit.a pkt 4 naliczanych od lokalu, ustala Zarząd na podstawie wartości inwestycji związanej z budową wewnętrznego instalacji do odbioru telewizji cyfrowej, planowanych i rzeczywistych wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, użytkowaniem oraz konserwacją ATC.
2. Zarząd dokonuje okresowego rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ATC, jednak nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym lub przy zmianie opłat za energię elektryczną, wysokości świadczeń publiczno-prawnych.
3. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust.2, może następować nie częściej niż raz na 12-cie miesięcy.
4. Wprowadzenie zmiany opłaty w okresie krótszym, niż to jest określone w ust. 3 wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 5 ust. 1 lit.a pkt 5,6 i 7 naliczanych od lokalu, ustala Zarząd na podstawie wartości inwestycji związanej z budową wewnętrznego monitoringu, zakupem i montażem windy osobowej, zakupem i montażem bram, ramp itp. urządzeń zabezpieczających wejście osób nieuprawnionych na chroniony teren, planowanych

- i rzeczywistych wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, użytkowaniem oraz konserwacją monitoringu, windy osobowej, bram, ramp itp. urządzeń zabezpieczających wejście osób nieuprawnionych na chroniony teren.
2. Zarząd dokonuje okresowego rozliczenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją, użytkowaniem oraz konserwacją monitoringu, windy osobowej, bram, ramp itp. urządzeń zabezpieczających wejście osób nieuprawnionych na chroniony, jednak nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym lub przy zmianie opłat za energię elektryczną.
 3. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust.2, może następować nie częściej niż raz na 12-cie miesięcy.
 4. Wprowadzenie zmiany opłaty w okresie krótszym, niż to jest określone w ust. 3 wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 15

1. Opłaty, o których mowa w § 5 ust. 1 lit.a pkt 8 i 9 nalicza się od każdego lokalu zlokalizowanego w nieruchomościach korzystających z mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
2. Wysokość opłat, o których w ust. 1 ustala Zarząd na podstawie wartości mienia Spółdzielni podlegającego umorzeniu, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu oraz aktualnej klasyfikacji środków trwałych i wysokości odpisów amortyzacyjnych i stawek umorzeniowych.

§ 16

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 5 ust. 1 lit.b pkt 8 i 9 na pokrycie kosztów związanych ze zakupem energii elektrycznej dla potrzeb:
 - a) ogrzewania klatek schodowych,
 - b) oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenu przynależnego do danej nieruchomości.
2. Zarząd dokonuje okresowego rozliczenia kosztów związanych z zakupem energii elektrycznej, jednak nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym lub przy zmianie opłat za energię elektryczną.
3. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust.2, może następować nie częściej niż raz na 12-cie miesięcy.
4. Wprowadzenie zmiany opłaty w okresie krótszym, niż to jest określone w ust. 3 wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 17

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na wynajmowany lokal poprzez wnoszenie czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu.
2. Najemcy spółdzielczych lokali mieszkalnych wnoszą czynsz oraz inne opłaty niezależne od Spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych w części przypadającej na te lokale.
3. Zarząd zawiera umowę najmu oraz określa wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych i innych opłat za używanie lokalu stosując zasady określone w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.
4. Zysk Spółdzielni z tytułu prowadzenia najmu lokali mieszkalnych kalkulowany do wyliczenia wysokości czynszu najmu wynosi co najmniej 10% miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalonej przez Radę Nadzorczą dla nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal.

§ 18

1. Wszystkie należności z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na lokal, o których mowa w § 1 obowiązują wszystkich Użytkowników niezależnie od ich lokalizacji, kondygnacji, typu i winny być wnoszone z góry przez członków Spółdzielni do 15-go każdego miesiąca.
2. Na podstawie art. 498 ¹ Kodeksu Cywilnego Spółdzielnia korzystać będzie z przysługującego jej prawa potrącenia swoich wierzytelności w przypadku dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie, zużycie wody zimnej i ciepłej, gazu i innych rozliczeń z Użytkownikami.

§ 19

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do podejmowania działań zmierzających do obniżenia kosztów mających wpływ na wysokość kosztów opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 20

1. Do spraw uregulowanych uchwałą mają zastosowanie aktualne przepisy dotyczące spłaty kredytu i odsetek, cen umownych na ogrzewanie mieszkań i dostawę ciepłej wody do mieszkań, aktualnych stawek za usługi wykonywane przez jednostki komunalne lub inne jednostki organizacyjne w zakresie: dostawy wody zimnej i odbioru ścieków, wywozu i utylizacji odpadów komunalnych.
2. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do dokonywania niezbędnych zmian opłat czynszowych w zakresie określonym w ust. 1.
3. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby zajmujące taki lokal są obowiązane uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Bogusława Wójcik

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Grzegorz Nosal