

**Uchwała nr 12/2009**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”**  
**z dnia 07.04.2009 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu Gospodarki Finansowej w SM „Górczewska”

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 133 ust. 1 pkt. 26 lit j Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Regulamin Gospodarki Finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Nr 21/2002 z dn. 20.05.2002 r. z późniejszymi zmianami w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Gospodarki Finansowej, rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Górczewska” z późniejszymi zmianami.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą:

- dla rozliczeń od dnia 1 stycznia 2009 r.,
- dla naliczeń od dnia 1 lipca 2009 r.

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„GÓRCZEWSKA”**

**Rozdział I**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze /Dz.U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210, tekst ujednoczony - Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r. z późn. zmianami/.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 tekst pierwotny z późn. zmianami/.
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /Dz.U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591 z późn. zmianami/.
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych /Dz. U. z 2000 r. Nr 54 poz. 654 z późn. zmianami/.
5. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2004 r. Nr 54 poz. 535 z późn. zmianami/.
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne /Dz. U. z 1997 r. Nr 54 poz. 348, z późn. zmianami, Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 348, tekst jednolity/.
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków /Dz. U. z 2001 r. Nr 72 poz. 747, z późn. zmianami/.
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2001 Nr 71 poz. 733/.
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”.

**§ 2**

Ileokroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Górczewska”,
2. Zebraniu – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie lub Zebranie Przedstawicieli w zależności od aktualnych regulacji statutowych,
3. Ileokroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o kosztach:
  - 1) wynagrodzeń - należy przez to rozumieć koszty wynagrodzeń (osobowych i bezosobowych) oraz składki ZUS,
  - 2) świadczeń na rzecz pracowników - należy przez to rozumieć koszty BHP, opieki lekarskiej oraz ZFŚS,
  - 3) wyposażenia - należy przez to rozumieć koszty zakupów na potrzeby poszczególnych komórek organizacyjnych, które nie spełniają warunków do uznania ich za środek trwały,
  - 4) materiałów - należy przez to rozumieć koszt ich zakupu, odchylenia od cen ewidencyjnych, materiałów zużytych do zabezpieczenia działalności komórek organizacyjnych oraz materiałów biurowych,
  - 5) amortyzacji - należy przez to rozumieć koszty odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych rozłożone w czasie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

- 6) usług telekomunikacyjnych - należy przez to rozumieć koszty związane z opłatą za telefony stacjonarne, komórkowe i usługi internetowe,
- 7) usług bankowych i pocztowych - należy przez to rozumieć wszystkie opłaty pocztowe oraz różnego rodzaju opłaty bankowe, tj. koszty związane z prowadzeniem rachunku bankowego, konwoju gotówki itp.,
- 8) ubezpieczeń - należy przez to rozumieć koszty związane z ubezpieczeniem majątku Spółdzielni oraz od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej, komunikacyjnych i innych,
- 9) energii elektrycznej poza budynkami - należy przez to rozumieć koszty zużycia energii elektrycznej do oświetlenia ciągów pieszych, pieszo-jezdných i ulic, stanowiących mienie Spółdzielni,
- 10) transportu - należy przez to rozumieć koszty własnego i obcego transportu,
- 11) ochrony mienia Spółdzielni - są to koszty związane z ochroną mienia Spółdzielni,
- 12) opłat eksploatacyjnych – należy przez to rozumieć opłaty na pokrycie kosztów wymienionych w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 13) PFRON - należy przez to rozumieć opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- 14) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – należy przez to rozumieć opłaty na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
- 15) samorządowych - należy przez to rozumieć koszty: wynagrodzeń wypłacanych członkom organów samorządowych, organizacji zebrań organów oraz wszelkich materiałów zużytych na cele organów samorządowych,
- 16) utrzymania lokali własnych - należy przez to rozumieć wszystkie koszty w rzeczywistej wysokości, poniesione przez Spółdzielnię,
- 17) pozostałych - należy przez to rozumieć koszty nie ujęte w innych pozycjach,
- 18) pożytki – należy przez to rozumieć pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, które przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów,
- 19) media – należy przez to rozumieć dostawę energii cieplnej c.o. i c.w., dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, dostawę gazu oraz wywóz nieczystości stałych.

### § 3

1. Spółdzielnia samodzielnie prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi, zaciągniętymi przez Zarząd, określonymi w uchwale Zebrania, każdorazowo za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznego planu rzeczowo - finansowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą,
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania finansowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Roczne sprawozdania finansowe, wraz z opinią biegłego rewidenta, wyklada się do wiadomości spółdzielców, w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania, na którym ma być rozpatrywane.

6. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## **Rozdział II.**

### **DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

#### **RODZAJE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 4**

Na działalność Spółdzielni składają się:

1. Gospodarka zasobami, w tym:
  - a) zasobami mieszkaniowymi,
  - b) pozostałymi zasobami.
2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w tym:
  - a) społeczno-kulturalna,
  - b) informacyjno-oświatowa – telewizja kablowa.
3. Działalność inwestycyjna
4. Działalność techniczno-remontowa.
5. Działalność gospodarcza.
6. Zarządzanie nieruchomościami obcymi.

#### **GOSPODARKA ZASOBAMI**

##### **§ 5**

Pod pojęciem gospodarki zasobami rozumie się utrzymanie w należytym, co najmniej nie pogorszonym stanie budynków, budowli i urządzeń technicznych i innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Gospodarka zasobami obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie dostaw ciepła, gazu, energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków,
- 2) utrzymanie dźwigów,
- 3) utrzymanie czystości,
- 4) zapewnienie odbioru odpadów,
- 5) utrzymanie i konserwacja terenów zewnętrznych,
- 6) konserwację i przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 7) remonty i modernizacje zasobów Spółdzielni.

##### **§ 6**

1. Gospodarka zasobami Spółdzielni finansowana jest z opłat eksploatacyjnych lub czynszów i odszkodowań wnoszonych przez:
  - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe i lokatorskie) oraz prawo odrębnej własności,
  - 2) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 3) najemców lokali oraz dzierżawców nieruchomości gruntowych oraz osoby zajmujące lokale lub nieruchomości gruntowe stanowiące mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego
2. Podstawą ustalenia stawek za używanie lokali jest uchwała Rady Nadzorczej określająca zasady ustalania stawek z tytułu używania lokali.
3. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 2, może być zróżnicowana dla po-

- szczególnych Zespołów Mieszkaniowych oraz nieruchomości.
4. Wysokość opłat z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne, używane przez członków Spółdzielni, może być niższa od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeśli Spółdzielnia zapewni środki z innego źródła na pokrycie tej części kosztów gospodarki zasobami (np. pożytki z nieruchomości i pożytki z mienia Spółdzielni).
  5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych.
  6. Zmiana stawki eksploatacyjnej wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
  7. W przypadku podwyżek cen za media, korekta wysokości stawki za ich dostawę w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonywana jest przez Zarząd, po analizie ekonomicznej i sporządzeniu kalkulacji. O zmianie wysokości zaliczki na media Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
  8. Najemcy lokali i dzierżawcy gruntu, opłacają czynsz w wysokości określonej w umowie. Zasady i tryb wynajmu lokali i dzierżaw gruntu oraz zasady ustalenia wysokości stawek uchwała Rada Nadzorcza.
  9. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
  10. Na podstawie niniejszego Regulaminu na koniec każdego okresu rozliczeniowego, między Spółdzielnią a członkami Spółdzielni oraz osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, rozliczeniu podlegają media: centralne ogrzewanie, podgrzew wody, woda i kanalizacja, gaz, wywóz nieczystości stałych.

## **DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA**

### **§ 7**

1. Działalność społeczno - kulturalna prowadzona jest zgodnie z przepisami ustaw, o których mowa w §1 ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu oraz rocznych planów rzeczowo-finansowych.
2. Działalność społeczno-kulturalna finansowana jest z:
  - 1) opłat od lokali mieszkalnych w wysokości ustalonej przez Zebranie,
  - 2) wpływów z działalności gospodarczej,
  - 3) dotacji, darowizn i subwencji organizacji społecznych, jednostek samorządu terytorialnego i innych sponsorów,
3. Działalność społeczno-kulturalna obciążają następujące koszty, związane z tą działalnością:
  - 1) wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników,
  - 2) organizacji imprez, zawodów sportowych, wynajmowania sal oraz prowadzenia akcji „Lato i Zima w mieście”, itp.,
  - 3) rzeczywiste koszty utrzymania obiektów, dotyczących tej działalności (m.in. remonty, opłaty za media, zakupy materiałów i wyposażenia, itp.),
  - 4) koszty ogólnego zarządu mieniem Spółdzielni,
4. Wynik, jaki osiąga Spółdzielnia z działalności społeczno-kulturalnej jest elementem składowym zysku względnie straty bilansowej Spółdzielni.

### **§ 8**

1. Działalność informacyjno-oświatowa, realizowana jest w ramach działalności statutowej, w postaci przekazów telewizyjnych i innych za pośrednictwem wewnętrznej sieci kablowej, której Spółdzielnia jest operatorem.
2. Działalność informacyjno-oświatowa finansowana jest z opłat abonamentowych i

- innych wpływów Np. reklam, ogłoszeń, biletów wstępu.
3. Działalność informacyjno-oświatowa obciążają następujące koszty wynikające z tej działalności:
    - 1) wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników,
    - 2) konserwacji, modernizacji i remontów sieci oraz pomieszczeń TV,
    - 3) amortyzacji,
    - 4) mediów,
    - 5) materiałów i wyposażenia oraz rzeczywiste koszty utrzymania pomieszczeń,
    - 6) opłaty na rzecz ZAIKS, PISF, i inne,
    - 7) opłaty z tytułu emisji programów,
    - 8) inne, w tym: ubezpieczenia majątkowe, itp.
    - 9) koszty ogólnego zarządu mieniem Spółdzielni.
  4. Wynik, jaki Spółdzielnia osiąga z działalności informacyjno-oświatowej jest elementem składowym zysku, względnie straty bilansowej Spółdzielni

## **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

### § 9

Działalność inwestycyjna jest to działalność, polegającą na wnoszeniu nowych budynków, budowli lub obiektów a także ich modernizacja.

### § 10

1. Działalność inwestycyjna finansowana jest:
  - 1) ze środków własnych przyszłych użytkowników, zgromadzonych na osobnym rachunku bankowym,
  - 2) ze środków pozyskanych od jednostek samorządu terytorialnego na finansowanie tworzonej infrastruktury,
  - 3) z kredytów inwestycyjnych, zaciągniętych przez Spółdzielnię za zgodą Rady Nadzorczej zgodnie z uchwałami Zebrania,
  - 4) ze środków Funduszu Rozwoju Działalności Spółdzielni – za zgodą Rady Nadzorczej na zasadach wewnętrznej pożyczki,
  - 5) ze środków Funduszu Zasobowego Spółdzielni,
  - 6) w odniesieniu do działalności gospodarczej z bieżących środków obrotowych za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Działalność inwestycyjną obciąża ogół kosztów poniesionych w związku z prowadzeniem danej inwestycji, z uwzględnieniem pokrycia pełnych kosztów działu obsługującego prowadzone inwestycje i kosztów ogólnych zarządu w proporcji odpowiadającej szacowanemu czasowi pracy poświęconego na działalność związaną z inwestycją. Udział kosztów ogólnych w poszczególnych działalnościach uchwała Rada Nadzorcza.
3. Zasady realizacji inwestycji oraz rozliczenia kosztów określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Ewentualne przejściowe kredytowanie przygotowania inwestycji wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNO-REMONTOWA**

### § 11

Działalność techniczno-remontowa jest to działalność obejmująca remonty służące

utrzymaniu, w co najmniej niepogorszonym stanie oraz ulepszaniu stanu zasobów Spółdzielni.

## § 12

1. Działalność techniczno – remontowa finansowana jest:
  - 1) ze środków Funduszu Remontowego tworzonego z odpisu w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości,
  - 2) ze środków pozyskanych od jednostek samorządu terytorialnego,
  - 3) z kredytów, zaciągniętych przez Spółdzielnię, za zgodą Rady Nadzorczej zgodnie z uchwałami Zebrania,
  - 4) ze środków Funduszu Rozwoju Działalności Spółdzielni - na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą,
  - 5) ze środków Funduszu Centralnego - na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą,
2. Działalność techniczno – remontowa obciąża koszty:
  - 1) Funduszy Remontowych Nieruchomości,
  - 2) Centralnego Funduszu Remontowego,zgodnie z rocznym planem rzeczowo – finansowym.
3. W przypadku braku środków na Funduszu Remontowym Nieruchomości, finansowanie remontów tych nieruchomości może się odbyć na zasadzie wewnętrznej pożyczki z innych funduszy za zgodą Rady Nadzorczej.
4. Finansowanie z Funduszy Remontowych Nieruchomości innych nieruchomości może być realizowane w ramach Funduszu Remontowego Osiedla na wniosek właściwej Rady Osiedla z tym, że pożyczka dla danej nieruchomości nie powinna przekraczać rocznego naliczenia Funduszu Remontowego Nieruchomości tej nieruchomości.
5. Zwrot nadwyżki wpływów nad kosztami wyliczonych dla danej nieruchomości w ramach rozliczenia Centralnego Funduszu Remontowego za lata 2002 – 2008 będzie realizowany rzeczowo ze środków Funduszu Centralnego w części tworzonej ze zwrotów od nieruchomości posiadających zadłużenie, z tym, że jednoroczne sfinansowanie remontu dla nieruchomości nie powinno przekraczać trzyletniej spłaty naliczonej według udziałów.

## DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

### § 13

1. Działalność gospodarcza prowadzona przez Spółdzielnię polega na:
  - 1) wynajmowaniu lokali w budynkach mieszkalnych,
  - 2) wynajmowaniu lokali w pawilonach wolnostojących,
  - 3) wydzierżawianiu terenów pod działalność handlową i usługową,
  - 4) prowadzeniu usług reklamowych,
  - 5) świadczeniu usług telewizji kablowej,
  - 6) zarządzaniu nieruchomościami obcymi,
  - 7) pośrednictwie i obrocie nieruchomościami,
  - 8) działalności społeczno – kulturalnej,
  - 9) realizacji inwestycji w systemie deweloperskim,
  - 10) świadczeniu innych usług,
2. Przychodami działalności gospodarczej są wpływy z tytułu:
  - 1) najmu,
  - 2) dzierżawy,

- 3) odszkodowań za bezumowne korzystanie z mienia Spółdzielni,
  - 4) odsetek od lokat,
  - 5) odsetek od nieterminowej płatności z tyt. użytkowania lokali użytkowych i dzierżaw,
  - 6) reklam,
  - 7) innych opłat związanych z działalnością Spółdzielni
3. Działalność gospodarczą obciążają koszty:
- 1) wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników,
  - 2) utrzymania, konserwacji, modernizacji i remontów własnych lokali i nieruchomości oraz urządzeń,
  - 3) materiałów, wyposażenia oraz używania lokali i terenów,
  - 4) mediów,
  - 5) użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości,
  - 6) pozostałe koszty związane z tą działalnością w wysokości faktycznie poniesionej,
  - 7) koszty zarządu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
4. Wynik na tej działalności jest składową zysku względnie straty bilansowej Spółdzielni, z wyłączeniem pożytków uzyskiwanych z części wspólnych nieruchomości gdzie przychody netto tj. po odliczeniu kosztów i podatków pokrywają koszty eksploatacji tej nieruchomości.

### **Rozdział III.**

#### **TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZY SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 14**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) Podstawowe
  - 2) Celowe
2. Fundusze podstawowe obejmują:
  - 1) Fundusz Udziałowy,
  - 2) Fundusz Zasobowy,
  - 3) Fundusz Wkładów Mieszkaniowych,
  - 4) Fundusz Wkładów Budowlanych,
  - 5) Fundusz Rezerwowy z Aktualizacji Wyceny,
  - 6) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
  - 7) Fundusz Remontowy i działające w jego zakresie Fundusze Remontowe Nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości i Centralny Fundusz Remontowy
3. Fundusze celowe obejmują:
  - 1) Fundusz Rozwoju Działalności Spółdzielni,
  - 2) inne fundusze.

##### **§ 15**

#### **FUNDUSZ UDZIAŁOWY:**

1. Przychodami Funduszu Udziałowego są:
  - 1) wpłaty udziałów członkowskich, w wysokości określonej w Statucie,
  - 2) uznanie nadwyżką bilansową Spółdzielni,
  - 3) odtworzenie udziałów członkowskich z nadwyżki bilansowej w razie pokry-

- cia strat bilansowych z Funduszu Udziałowego.
2. Wydatkami Funduszu Udziałowego są:
    - 1) zwroty wniesionych udziałów,
    - 2) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni w części przekraczającej Fundusz Zasobowy.

## § 16

### FUNDUSZ ZASOBOWY

1. Fundusz Zasobowy tworzony jest z:
  - 1) wpłaty wpisowego, wnoszonego przez członków w wysokości określonej w Statucie,
  - 2) wartości majątkowych otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
  - 3) podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł, określonych w odrębnych przepisach,
  - 4) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
  - 5) dochody ze zbycia nieruchomości przeznaczonych na finansowanie zakupu terenów budowlanych,
  - 6) różnicy z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych a zbytych lub likwidowanych środków trwałych niemieszkaniowych,
  - 7) nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
  - 8) różnicy pomiędzy wartością uzupełnionego przez członka wkładu budowlanego w przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego względnie ustanowienia własnościowego prawa do lokalu użytkowego na rzecz członka Spółdzielni a wysokością wpłaty umorzonego kredytu budynkowego lub waloryzowanej wartości lokalu użytkowego.
2. Wydatkami Funduszu Zasobowego są:
  - 1) zmniejszenia z tytułu zmian w stanie środków trwałych, niezaliczonych do zasobów mieszkaniowych, oraz ich przeszacowania,
  - 2) przekazanie własności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka Spółdzielni,
  - 3) pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.

## § 17

### FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH

1. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych jest tworzony w celu ewidencji wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków Spółdzielni, którym przyznano lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych.
2. Wielkość wkładów, jakie obowiązani są wnosić członkowie określa Zarząd, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Powstaje z wpłat członków oraz wkładów pracy własnej i materiałów wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielonych im lokali i ulega zwiększeniu z tytułu przeszacowania zasobów mieszkaniowych.
4. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych rozliczany jest z członkami ( w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu), byłymi członkami lub osobami uprawnionymi z uwzględnieniem zobowiązań wobec Spółdzielni,

5. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
  - 1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
  - 2) umorzenia wartości środków trwałych finansowanych bezpośrednio z Funduszu Wkładów Mieszkaniowych, zgodnie z zapisem art. 6 ust. 2 u. o s.m.,
  - 3) uznania skutków zdarzeń losowych,
  - 4) przeniesienie wkładu z tytułu przekształcenia prawa do lokalu z spółdzielczego lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe lub na prawo odrębnej własności lokalu.

## § 18

### FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH

1. Fundusz Wkładów Budowlanych jest tworzony w celu ewidencji wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni i osoby nie będące członkami, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
2. Fundusz Wkładów Budowlanych jest tworzony z:
  - 1) wpłaconych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych,
  - 2) przeniesienia zaliczek z Funduszu Wkładów Zaliczkowych na poczet wkładów budowlanych,
  - 3) należnych, lecz niewniesionych wkładów budowlanych z tytułu przekształcenia praw do lokali ze spółdzielczych lokatorskich na własnościowe lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 4) przeszacowania zasobów mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia tworzy Fundusz Wkładów Zaliczkowych, który powstaje z wpłat zaliczkowych członków oczekujących na zawarcie umowy prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego (lub ekspektatywy tego prawa), z którymi zostały zawarte umowy na budowę tych lokali, do czasu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.

## § 19

### FUNDUSZ REZERWOWY Z AKTUALIZACJI WYCENY

1. Fundusz z Aktualizacji Wyceny ulega zwiększeniu z tytułu:
  - 1) dodatniej różnicy z aktualizacji środków trwałych,
  - 2) ujemnej różnicy z aktualizacji w zakresie zmniejszenia dotychczasowego umorzenia.
2. Fundusz z Aktualizacji Środków Trwałych zmniejsza się z tytułu:
  - 1) ujemnej różnicy z aktualizacji wyceny,
  - 2) dodatniej różnicy z aktualizacji w zakresie zwiększenia dotychczasowego umorzenia,
  - 3) przeksięgowania różnicy netto, zaktualizowanej wartości środka trwałego w razie jego sprzedaży lub likwidacji.

## § 20

### ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH (ZFŚS)

1. Tworzy się z:
  - 1) odpisu w ciężar kosztów, wg zasad określonych w Ustawie o ZFŚS,
  - 2) odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
  - 3) oprocentowania środków funduszu, gromadzonych na rachunku bankowym,
  - 4) oprocentowania od pożyczek mieszkaniowych,
  - 5) innych wpływów.

- 2.. Środki z ZFŚS przeznacza się na:
  - 1) działalność wypoczynkowo-kolonijną dla pracowników, członków ich rodzin oraz emerytów i rencistów,
  - 2) działalność kulturalno-oświatową dla pracowników, członków ich rodzin oraz emerytów i rencistów,
  - 3) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
  - 4) pożyczki na cele mieszkaniowe.
3. Szczegółowe zasady gospodarki Funduszem Świadczeń Socjalnych określa odrębny Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, uchwalany przez Zarząd Spółdzielni.

## § 21

### FUNDUSZE REMONTOWE SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia tworzy dwa rodzaje funduszy remontowych:
  - 1) Fundusze Remontowe Nieruchomości,
  - 2) Centralny Fundusz Remontowy,
2. Fundusze Remontowe Nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości tworzy się z odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z zasadami wynikającymi z przyjętego planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni oraz uzyskanych odszkodowań.
3. Centralny Fundusz Remontowy tworzy się z odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z zasadami wynikającymi z uchwały Zebrania nr 19/2001 z dn. 27.05.2001 r. i nr 13/2008 z dn. 21.11.2008 r. oraz z udzielonych pożyczek. Centralny Fundusz Remontowy jest zwiększany o spłaty zadłużenia z Funduszy Remontowych Nieruchomości.
4. Centralny Fundusz Remontowy może być zwiększony o środki pochodzące z podziału zysku bilansowego Spółdzielni.
5. Środki Funduszy Remontowych Nieruchomości przeznaczone są na prowadzenie prac remontowych nieruchomości mieszkalnych między innymi w zakresie:
  - 1) remontów dźwigów,
  - 2) instalacji wodociągowych zewnętrznych podwyższonego ciśnienia,
  - 3) instalacji gazowej i elektrycznej do licznika lokalowego,
  - 4) instalacji ciepłej i zimnej wody do licznika, instalacji centralnego ogrzewania,
  - 5) dachów,
  - 6) daszków przedsionkowych i wiatrołapów,
  - 7) klatek schodowych,
  - 8) urządzeń technicznych budynków,
  - 9) elewacji budynków,
  - 10) ocieplania budynków,
  - 11) remontów w lokalach indywidualnych (odgrzybianie),
  - 12) izolacji ścian piwnicznych,
  - 13) innych remontów i usuwania skutków awarii związanych z budynkiem i niepokrytych z ubezpieczenia,
6. Środki Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni mogą być wykorzystane na prowadzenie prac remontowych w zakresie:
  - 1) budynków i lokali administracyjnych,
  - 2) pozostałych budynków, budowli, infrastruktury, renowacji terenów zielonych stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ulic, będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni,

- 4) oświetlenia terenów własnych Spółdzielni,
- 5) usuwania szkód zaistniałych w wyniku katastrof, zdarzeń losowych oraz skutków awarii,
- 6) wymienionym w ust.4, jako zwrotna pożyczka,
- 7) innych remontów według potrzeb związanych z mieniem Spółdzielni.

#### § 22

### FUNDUSZ ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1. Fundusz Rozwoju Działalności Spółdzielni tworzą:
  - 1) wpływy z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
  - 2) inne środki finansowe,
2. Środki funduszu, zgodnie z decyzjami Rady Nadzorczej, mogą służyć przejściowemu finansowaniu:
  - 1) inwestycji,
  - 2) remontów,
  - 3) innych nieprzewidzianych nakładów finansowych.

#### § 23

1. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, zgodnie z uchwałami Zebrania.
2. Uchwała Zebrania powinna określać:
  - a) cel utworzenia funduszu,
  - b) okres istnienia funduszu,
  - c) zasady uzyskiwania wpływów,
  - d) zasady wydatkowania środków funduszu,
  - e) zasady rozliczenia funduszu.

## **DZIAŁ II. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**

### **Rozdział IV.**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 24

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania wysokość opłat eksploatacyjnych oraz opłat czynszowych za używanie lokali w zasobach Spółdzielni.
  2. Koszty eksploatacji zasobów obejmują:
    - 1) Koszty eksploatacji podstawowej, w tym:
      - a) utrzymanie czystości,
      - b) materiałów bezpośrednich,
      - c) amortyzację,
      - d) energię elektryczną w budynkach,
      - e) ubezpieczenie majątku na terenie Spółdzielni,
      - f) usługi obce,
      - g) konserwację i przeglądy wymagane odrębnymi przepisami,
      - h) pozostałe koszty bezpośrednie,
      - i) koszty administracji Osiedla,
      - j) koszty Zarządu,
      - k) eksploatacja i konserwacja dźwigów.
- Powyższe koszty stanowią składniki kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

- 2) Koszty i opłaty publiczno – prawne:
  - a) podatek od nieruchomości,
  - b) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - c) podatek od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - d) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.
- 3) Koszty eksploatacji dodatkowej, na które składają się koszty:
  - a) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
  - b) zużycia ciepła, w tym c.o. i podgrzew wody,
  - c) zużycie gazu,
  - d) wywóz nieczystości.
3. Rozliczanie kosztów.
  - 1) Koszty ogólne Spółdzielni, należy rozliczyć zgodnie z przyjętym przez Spółdzielnię kluczem podziału, zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej.  
Rozliczenie tych kosztów następuje na koniec każdego kwartału poprzez aktywowanie ich do poszczególnych rodzajów działalności.
  - 2) Koszty administracji Osiedla należy rozliczyć na nieruchomości na koniec każdego kwartału w proporcji do sumy m<sup>2</sup> lokali danej nieruchomości.
  - 3) Koszty Zarządu składają się z następujących elementów:
    - a) amortyzacji,
    - b) zużycia materiałów,
    - c) usług obcych,
    - d) wynagrodzeń pracowników zarządu,
    - e) ubezpieczeń społecznych,
    - f) świadczeń na rzecz pracowników,
    - g) podatków i opłat,
    - h) kosztów samorządowych bez kosztów Rad Osiedli,
    - i) kosztów utrzymania lokali własnych
    - j) pozostałych kosztów (ubezpieczenie majątku, badanie bilansu, prenumeraty itp.)
  - 4) Koszty administracji Osiedla składają się z następujących elementów:
    - a) amortyzacji
    - b) zużycia materiałów,
    - c) zużycia energii,
    - d) usług obcych,
    - e) wynagrodzeń pracowników Osiedla,
    - f) ubezpieczeń społecznych,
    - g) świadczeń na rzecz pracowników,
    - h) podatków i opłat,
    - i) kosztów samorządowych Rady Osiedla,
    - j) kosztów utrzymania lokali własnych,
    - k) pozostałych kosztów.
4. Ustala się następującą strukturę składników opłat:
  - 1) eksploatacja podstawowa ( w tym energia elektryczna),
  - 2) eksploatacja i konserwacja dźwigów,
  - 3) zaliczka na centralne ogrzewanie,
  - 4) zaliczka na podgrzanie wody,
  - 5) zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
  - 6) zaliczka na gaz,
  - 7) zaliczka na wywóz nieczystości,
  - 8) działalność społeczno - oświatowa,
  - 9) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - 10) podatek od nieruchomości,

- 11) opłata za telewizję kablową ( użytkownicy),
  - 12) opłata za sygnał RTV ( użytkownicy),
  - 13) fundusz remontowy, w tym fundusz remontowy dźwigów,
  - 14) opłata za miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym lub miejsce na
  - 15) parkingu z wyłączeniem miejsc ogólnie dostępnych,
  - 16) inne opłaty celowe - na podstawie stosownych uchwał Zebrania Przedstawicieli lub Rady Nadzorczej.
5. Ustala się następującą strukturę składników opłat dla najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżaw terenu i innych form działalności gospodarczej:
- 1) czynsz najmu,
  - 2) opłaty związane z korzystaniem z mediów wg faktycznego zużycia,
  - 3) wywóz nieczystości, jeżeli korzystają z urządzeń Spółdzielni.

## **Rozdział V.**

### **JEDNOSTKI NALICZENIOWE I ROZLICZENIOWE**

#### **§ 25**

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu i korytarzy włączonych na trwałe do powierzchni lokalu, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika.
2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokalu, np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenie sanitarne i inne, dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych pomieszczeń zajmowanych przez różnych użytkowników.

#### **§ 26**

1. Za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym Spółdzielni uważa się osoby zgłoszone na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.
2. Podstawą do ustalenia liczby osób zamieszkujących w lokalu jest pisemne oświadczenie osoby, na którą wystawiony jest tytuł prawny do lokalu i inne dane uzyskane przez Administrację Osiedla, w tym o lokalach zajmowanych bez tytułu prawnego.
3. W przypadku stwierdzenia przez Administrację Osiedla większej liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, niż zgłoszonych w ostatnim oświadczeniu, ustala się odszkodowanie w wysokości trzymiesięcznych opłat pobieranych za liczbę osób niezgłoszonych w oświadczeniu.
4. Administracja Osiedla zobowiązana jest w sposób ciągły do ustalenia i aktualizowania liczby osób zamieszkujących w administrowanych przez nią lokalach i porównanie ich z danymi znajdującymi się w Zespole Czyszczeń, Wkładów i Windykacji.
5. Korekta naliczenia opłat, związanych ze zmianą liczby zamieszkujących osób, następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po zgłoszeniu lub udokumentowaniu tych zmian.
6. W przypadku, gdy osoba, na którą jest wystawiony tytuł prawny do lokalu, zgłasza w pisemnym oświadczeniu, że w lokalu nie ma osób zameldowanych ani zamieszkujących, wówczas składniki czynszu wykazane w § 29 będą liczone w tym lokalu na 1 osobę.

### § 27

Jednostka „ $m^2$ ” powierzchni użytkowej lokalu ma zastosowanie do naliczeń i rozliczeń dotyczących:

- 1) kosztów eksploatacji podstawowej,
- 2) opłat za wieczyste używanie gruntów,
- 3) podatku od nieruchomości,
- 4) odpisu na fundusz remontowy, w tym fundusz remontowy dźwigów,
- 5) kosztów centralnego ogrzewania,
- 6) wywozu nieczystości w lokalach użytkowych, o ile nie zawarły odrębnych umów,
- 7) eksploatacji użytkowanych indywidualnie, dodatkowych pomieszczeń gospodarczych,
- 8) innych określonych uchwałą Rady Nadzorczej.

### § 28

Jednostkę „ $m^3$ ” stosuje się do naliczeń i rozliczeń następujących kosztów:

- 1) dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze,
- 2) podgrzania wody do lokali, wyposażonych w wodomierze.

### § 29

Jednostkę „osoba” stosuje się do naliczeń i rozliczeń następujących kosztów:

- 1) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków do lokali niewyposażonych w indywidualne wodomierze lub nieudostępnionych do odczytu,
- 2) dostawy podgrzewu wody do lokali niewyposażonych w wodomierze ciepłej wody lub nieudostępnionych do odczytu,
- 3) gazu ze zbiorczych gazomierzy,
- 4) wywozu nieczystości,
- 5) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 6) dźwigów osobowych.

### § 30

Jednostka „lokal” stosuje się do naliczeń i rozliczeń następujących kosztów:

- 1) energii elektrycznej w budynkach,
- 2) telewizji kablowej,
- 3) sygnału RTV,
- 4) kosztów stałych dotyczących podgrzewu wody,

### § 31

Jednostka „miejsce postojowe” w garażach podziemnych stosuje się do naliczeń i rozliczeń kosztów utrzymania garaży, w tym między innymi energii elektrycznej, napraw i konserwacji, utrzymania czystości, przeglądów technicznych, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, kosztów Zarządu i Administracji Osiedla i innych kosztów eksploatacji dotyczących garaży.

### § 32

1. W lokalach mieszkalnych i użytkowych, w których zainstalowano indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze) stosuje się fizyczne jednostki

rozliczeniowe, wynikające z charakteru technicznego tych urządzeń (m<sup>3</sup>,GJ) oraz właściwe regulaminy.

2. W lokalach mieszkalnych i użytkowych, w których zainstalowano bądź nie zainstalowano podzielników kosztów C.O. stosuje się Regulamin Rozliczania Kosztów Ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **Rozdział VI.**

### **ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI.**

#### **A. KOSZTY ROZLICZANE WG LOKALI**

##### **§ 33**

1. Zasady rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem §28, §29 i §32 niniejszego regulaminu.
2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem §28, §29 i §32 niniejszego regulaminu

#### **B. KOSZTY ROZLICZANE WG. NIERUCHOMOŚCI**

##### **Koszty energii elektrycznej zużywanej na cele ogólne budynku.**

##### **§ 34**

1. Koszt energii elektrycznej w ramach poszczególnych nieruchomości ustala się wg wskazań liczników i poniesionych kosztów wg faktur.
2. Na koszty energii elektrycznej w budynkach składa się:
  - 1) koszt energii elektrycznej zużytej do napędu dźwigów osobowych,
  - 2) koszt energii elektrycznej zużytej w hydroforniach ( stanowi koszt eksploatacji hydroforni i jest rozliczana w koszty eksploatacji budynków proporcjonalnie do ilości p.u.m.),
  - 3) koszt energii elektrycznej do zasilania pomp c.o. i c.w.,
  - 4) koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia (wewnętrznego i zewnętrznego),
  - 5) koszt energii elektrycznej zużytej przez wentylatory pionów wentylacji mechanicznej z części mieszkalno-usługowych,
  - 6) koszt energii elektrycznej zużytej na potrzeby garaży, jest rozliczony w kosztach eksploatacji w przeliczeniu na miejsce postojowe,
3. Opłatę za dodatkowy punkt świetlny w piwnicy indywidualnej, ustala się na podstawie uchwały Zarządu.

##### **Rozliczanie kosztów dostawy gazu.**

##### **§ 35**

1. Rozliczenie kosztów dostawy gazu do budynków, wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, dokonuje się na dzień 31 grudnia każdego roku.
2. Koszt dostawy gazu określa się na podstawie wskazań zbiorczych gazomierzy.
3. Koszt dostawy gazu, przypadający na dany lokal mieszkalny, określa się przez podzielenie kwoty wynikającej ze wskazań gazomierza przez liczbę mieszkańców, ustaloną zgodnie, z § 26, których ten pomiar dotyczy.

## **Koszty eksploatacji dźwigów osobowych.**

### § 36

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych, za wyjątkiem budynków z garażami podziemnymi, nalicza się na mieszkańców zamieszkałych, począwszy od pierwszego piętra w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe. Koszt eksploatacji dźwigów dla mieszkańców I piętra jest liczony w wysokości 50% ustalonej stawki.
2. Koszt eksploatacji dźwigów osobowych do poziomu piwnic, w budynkach z garażami podziemnymi jest naliczany na wszystkich mieszkańców i użytkowników.

## **Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie.**

### § 37

Stawkę opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz za użytkowanie wieczyste dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi ustala się dzieląc wysokość wnoszonych opłat z tytułu powierzchni mieszkalnej i gruntów zajmowanych przez budynki mieszkalne przez sumę m<sup>2</sup>lokali. Opłatę dla lokalu określa się mnożąc stawkę przez ilość m<sup>2</sup> lokalu.

1. Opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości za nieruchomości przeznaczone pod działalność gospodarczą lub przeznaczone do wyłącznego używania przez grupę osób np. parkingi obciążają tą działalność lub te osoby.
2. Stawkę opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz za użytkowanie wieczyste, dotyczącą nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, ustala się przenosząc koszty poniesione przez Spółdzielnię po odliczeniu opłat ujętych w ust. 1 i 2 rozlicza się na poszczególne nieruchomości w Osiedlu/Zespole Mieszkaniowym w proporcji do sumy powierzchni lokali. Opłaty dla poszczególnych lokali nalicza się stosując uregulowania zawarte w ust. 1.
3. Dla lokali posiadających status odrębnej własności ustala się stawkę podatku i opłaty za wieczyste użytkowanie zgodnie z ust. 3.

## **Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości.**

### § 38

1. Faktyczny koszt wywozu nieczystości, włącznie z kosztem wywozu gabarytów i selektywnej zbiórki, ustala się przez wyliczenie i podzielenie ogólnej kwoty kosztów, pomniejszonej o wpływy z tytułu wywozu nieczystości z lokali użytkowych, przez liczbę mieszkańców ustaloną zgodnie z § 26.
2. Lokale użytkowe, z których wywóz nieczystości realizuje Spółdzielnia, obciążane są proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności na podstawie uchwały Zarządu.
3. Ewidencja i rozliczenie kosztów oraz kalkulacja stawek opłat wywozu nieczystości stałych oraz wywozu gabarytów, odbywa się odrębnie dla poszczególnych Osiedli.

## Rozdział VII.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 39

1. Opłaty na pokrycie przypadających na dany lokal kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uiszcza się, co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca przelewem bankowym. W kasach Spółdzielni opłaty te można wносить do końca danego miesiąca. Jeśli opłata nie wpłynie na konto Spółdzielni do końca miesiąca, to od 1-go dnia następnego miesiąca do dnia wpływu na konto Spółdzielni naliczane są odsetki ustawowe.  
Wysokość opłat z tytułu używania lokali podaje Zarząd odrębnym pismem z wyszczególnieniem elementów składających się na kwoty opłat.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat za używanie lokalu, członkowie Spółdzielni oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu nie będące członkami Spółdzielni, powinni zostać o tym powiadomieni na piśmie, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu powstaje z dniem:
  - 1) zawarcia umowy cywilno-prawnej, chyba, że umowa stanowi inaczej,
  - 2) otwarcia spadku, w razie nabycia lokalu w drodze spadkobrania,
  - 3) postawienia lokalu do dyspozycji nabywcy po zakończeniu inwestycji.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opuszczenia lokalu i protokolarnym przekazaniem go wraz z kluczami do Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni nie mogą samodzielnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z innych tytułów z opłat za używanie lokali.
6. Wysokość czynszu i terminy zapłaty od najemców lokali określa umowa najmu.

#### § 40

W ramach opłat pobieranych za używanie lokali, Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- 1) utrzymywanie zasobów w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Regulaminie Porządku Domowego, który określa zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali,
- 2) możliwość korzystania z ciepłej wody o temperaturze normalnej,
- 3) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów,
- 4) systematyczny wywóz nieczystości,
- 5) dostęp do zajęć w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej i wychowawczej,
- 6) dostęp do usług w ramach prowadzonej działalności informacyjno-oświatowej TV kablowej „Górczewska”.

#### § 41

Rozliczenie kosztów eksploatacji dodatkowej dokonuje się:

- 1) w razie wystąpienia nadpłaty - kwotę nadpłaty stawia się do dyspozycji osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu oraz osób wymienionych w art. 4 ust.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- 2) w razie niedopłaty - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu oraz osoby wymienione w art. 4 ust.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązane są do uregulowania niedopłaty w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, jednak nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

#### § 42

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą, z mocą obowiązującą:

- 1) dla rozliczeń od dnia 1 stycznia 2009 r.,
- 2) dla naliczeń od dnia 1 lipca 2009 r.