Zał. do uchwały nr .4../13
Rady Nadzorczej SMBDJ „Zakole"
w Toruniu z dnia 26.03.2013 r.

REGULAMIN
zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za używanie lokali.

Na podstawie § 76 ust.1 pkt 12 oraz § 36 ust.2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole" w Toruniu oraz na podstawie art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami) niniejszym regulaminem określa się szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole" w Toruniu.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów (mieszkaniowych oraz użytkowych) i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu a także zasady rozliczania opłat w razie zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego. Gospodarka zasobami obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym również garaży).

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w wydatkach związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
   3) utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie technicznym,
   4) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów (np. wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizacje inwestycji, modernizację lub remont),

   przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali (mieszkania, lokalu użytkowego, garażu) są obowiązaniu uczestniczyć w wydatkach związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
   4) utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie technicznym,
   5) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów,

   przez uiszczanie opłat miesięcznych, zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień z § 4 niniejszego regulaminu,
   3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

4. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Podstawowym elementem planu gospodarczego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z osobami finansującymi wydatki związane z utrzymaniem zasobów. Przy sporządzaniu planu w szczególności należy uwzględnić:
   1) koszty za poprzedni rok kalendarzowy,
   2) poziom planowanej inflacji na dany rok (w ustawie budżetowej, o ile jest zatwierdzona, bądź wstępnie zakładanej i podawanej w mediach),
   3) zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości, itp.),
   4) zmiany wynikające z umów na usługi komunalne,
   5) inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań spółdzielni z tytułu eksploatacji zasobów.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami, dokonywana jest korekta planu gospodarczego, w szczególności korekta nakładów oraz wysokości opłat za używanie lokali.

§ 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych obejmujący co najmniej koszty eksploatacji i remontów (nie niższe niż członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu) w tym: podatki i opłaty lokalne, koszty administrowania , koszty konserwacji oraz utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Ponadto regulują opłaty za media tj. energię cieplną, zimną i ciepłą wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, zużycie energii w pomieszczeniach i urządzeniach wspólnego użytku.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego. Wysokość opłat za eksploatację tych lokali może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów.

§ 4

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1.

§ 5

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami następuje w okresach kwartalnych lub półrocznych w zależności od decyzji Zarządu.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami

§ 6

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są: 1 m2pow. użytkowej lokalu, lokal lub jedna osoba zamieszkała – w zależności od rodzaju kosztów.

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 8

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice, 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 jego powierzchnią użytkową.
Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 9

Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.

§ 10

Do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 11

1. Powierzchnię użytkową nowo budowanych lokali mieszkalnych oraz użytkowych dla celów rozliczania kosztów zasobami oblicza się zgodnie z polską normą PN-70/B-02365 wg pomiaru z natury. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m2. Powierzchnię użytkową mieszkania bądź lokalu użytkowego (garażu) ustala się z uwzględnieniem grubości warstw wykończeniowych dla każdej ze ścian wg zasady: dla każdej ze ścian otynkowanych wymiary pomieszczenia powiększa się o 2 cm z każdej strony.

2. Dla celów określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych eksploatowanych w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu przyjmuje się wg wielkości podanej w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu.

§ 12

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni domowych, wózkowni, itp. objętych przydziałem lub umową użytkowania mieszkania. Dotyczy to również powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z innych pomieszczeń.
2. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jeden punkt czerpalny ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 13

Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowić będzie docelowo podstawę rozliczania przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 2 niniejszego regulaminu.

§ 14

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby zamieszkałych przyjmuje się osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu. Przy ustalaniu opłat za lokale należy uwzględnić dłuższe nieobecności mieszkańców – powyżej dwóch pełnych miesięcy (np. wyjazdy zagraniczne, służba wojskowa), na podstawie oświadczenia złożonego przez członka Spółdzielni bądź właściciela lokalu.
2. Zmiany w opłatach liczonych od ilości osób zamieszkałych uwzględniane są z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zgłoszona zmiana w formie pisemnej w administracji Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, a także właściciele lokali (członkowie i osoby nie będące członkami) mają obowiązek:
   1) wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i zwrotu do Administracji Spółdzielni oświadczeń przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji danych dotyczących osób zamieszkałych w lokalu.
   2) informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie ilości osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach przeliczanych w stosunku do ilości osób zamieszkałych.

4. W przypadku nie dopełnienia przez osoby, o których mowa w ust. 3, obowiązków udzielania informacji o osobach zamieszkałych w lokalu zgodnie ze stanem faktycznym, Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości w tym zakresie, zastrzega sobie prawo naliczania należnych opłat mieszkaniowych za okres wcześniejszy, zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego. Jednocześnie, w przypadku członków Spółdzielni, Zarząd stosować może rygory wynikające z postanowień Statutu SMDBJ „Zakole".
5. Jeżeli lokal nie jest zamieszkały Spółdzielnia nalicza opłaty miesięczne tak jakby w lokalu zamieszkiwała 1 osoba.

III. Koszty gospodarki zasobami

§ 15

Koszty zasobów są ewidencjonowane z podziałem na nieruchomości.

§ 16

1. Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa dla lokali oraz członków Spółdzielni – właścicieli lokali, a także właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz innych użytkowników lokali obciąża się opłatami na pokrycie kosztów ponoszonych z tytułów:
   1) <u>eksploatacji i utrzymania ich lokali (za tzw. świadczenia obejmujące dostawy mediów do lokalu), obejmujących</u>:
      a) koszty dostawy centralnego ogrzewania,
      b) koszty dostawy ciepłej wody,
      c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
      d) wywozu nieczystości.
   2) <u>eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, obejmujących</u>:
      a) wydatki na bieżącą konserwację (instalacji wod-kan, c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej, utrzymanie zieleni, itp.),
      b) koszty dostawy energii elektrycznej, cieplnej, gazu i wody w częściach dotyczących nieruchomości wspólnej,
      c) koszty usług porządkowych,
      d) koszty zarządu i administracji (wydatki na utrzymanie lokali wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni, koszty wynagrodzeń z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty materiałów i przedmiotów nietrwałych, koszty szkoleń służbowych, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, inne koszty rzeczowe),
      e) podatki i opłaty publicznoprawne (podatki od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie terenu),
      f) koszty ubezpieczenia, opłaty bankowe, pocztowe,
      g) koszty usług materialnych i niematerialnych (usług kominiarskich, przeglądów instalacji np. gazowych, usług deratyzacji-dezynfekcji-dezynsekcji, „akcja zima", itp.)
      h) koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących remontów urządzeń w nieruchomości wspólnej: śmietnika, trzepaków itp.

   Ad. 1) i 2) – dla członków Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu wymienione w tych punktach koszty oznaczają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.

   3) <u>eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.</u>
   Mieniem spółdzielni pozostają nieruchomości służące prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej. W warunkach spółdzielni wydziela się:

a) mienie (nieruchomości) związane z funkcjonowaniem spółdzielni jako całości. Mieniem tym pozostają w szczególności:
- pawilony wolnostojące,
- tereny pod pawilony, parkingi, kioski itp.
- lokale użytkowe wynajmowane a usytuowane w budynkach mieszkalnych,
- tereny niezabudowane-inwestycyjne.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, usług porządkowych, konserwacji oraz odpis na fundusz remontowy.

b) mienie związane z funkcjonowaniem danej nieruchomości czy osiedla w spółdzielni, które obejmuje:
- ciągi pieszojezdne,
- ogólnodostępne parkingi,
- place zabaw, boiska osiedlowe, tereny zielone,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków.

2. W Spółdzielni tworzy się wyodrębniony fundusz remontowy. Odpis na ten fundusz traktuje się jako alternatywny sposób gromadzenia środków finansowych na remonty – zastępuje amortyzację budynków i obciąża koszty gospodarki zasobami stanowiącymi mienie spółdzielni. Odpisu na fundusz remontowy dokonuje się w wysokości wpłat dokonywanych przez członków Spółdzielni zajmujących lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu oraz członków spółdzielni będących właścicielami lokali (niezależnie od obowiązku w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną). Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni pokrywają pełne koszty remontów. Ponadto nalicza się odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych, w tym od garaży w budynkach wielorodzinnych i szeregowych.
3. Lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę sfinansowano kredytem bankowym obciążane są kosztem tego kredytu (raty, odsetki i koszty obsługi).

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 17

Opłaty za lokale z tytułu kosztów gospodarki zasobami wraz z przypadającą spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów przez Spółdzielnię, regulowane są przez użytkowników lokali z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

A. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania (w części tzw. nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni) oraz na fundusz remontowy.

§ 18

1. Podstawą do określenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania (bez odpisu na fundusz remontowy) jest średni koszt za roczny analizowany okres w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej. Ustalony wg tych zasad średni koszt eksploatacji i utrzymania, po uwzględnieniu przewidywanego wzrostu kosztów na dany rok powiększany jest o odpis na fundusz remontowy.
Wysokość opłat, o których wyżej mowa, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami.

§ 21

Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego wnoszą opłatę z tytułu eksploatacji i utrzymania określoną w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok kalendarzowy – w wysokości jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni, a więc bez uwzględniania pożytków i innych przychodów z działalności Sp-ni. Ponadto regulują opłatę na fundusz remontowy.

B. Zimna woda

§ 22

1. Na poczet pokrycia kosztów zimnej wody dla każdego lokalu naliczane są zaliczkowe opłaty miesięczne za:
   1) 4 m^3 zimnej wody na mieszkańca – w budynkach, w których nie jest podawana z kotłowni ciepła woda,
   2) 2 m^3 zimnej wody na mieszkańca - w budynkach , w których jest podawana z kotłowni ciepła woda.

1 A. Podstawą rozliczenia opłat za zużycie zimnej wody jest faktyczny koszt poniesiony przez Spółdzielnię.

2. Opłaty przypadające na dany lokal (garaż) ustala się z uwzględnieniem wskazań indywidualnych wodomierzy.
3. W przypadku powstania różnicy między wskazaniem wodomierza zbiorczego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych wartością tej różnicy obciąża się poszczególne budynki. Na pokrycie w/wym kosztu wprowadza się zaliczkę naliczaną za 1 lokal miesięcznie w wysokości obowiązującej w Toruniu ceny 0,8 m3 wody zimnej i 0,8 m3 kanalizacji.
4. Odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest na koniec okresu rozliczeniowego przez pracowników Spółdzielni – o terminie odczytu lokatorzy powiadamiani są poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych. Jeżeli w tym terminie nie ma możliwości odczytu, ustalany jest drugi termin.
5. Gdy użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy do dokonania odczytu w obu terminach, o których mowa w ust. 4, rozliczenie następuje wg średniego zużycia z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych.
   Rozliczenie wg średniego zużycia dokonywane jest do końca miesiąca, w którym użytkownik lokalu udostępnił wodomierz do odczytu pracownikowi Spółdzielni. Odczyt ten jest stanem początkowym dla kolejnego miesiąca."
6. W przypadku wszelkich uszkodzeń wodomierza i/lub plomby w lokalu rozliczenie za dany okres rozliczeniowy następuje wg zasad określonych w ust. 5.
7. W sytuacji stwierdzenia przez administrację Spółdzielni uszkodzenia wodomierza z winy lokatora (w tym m.in. uszkodzenia i/lub zerwania plomby , uszkodzenia lub zniszczenia wodomierza) jak również w przypadku żądania lokatora sprawdzenia działania wodomierza przez uprawnioną firmę zewnętrzną a następnie ustalenia iż działa on prawidłowo, użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia utrzymując w mocy rozliczenie kosztów średniego zużycia wody z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych.
8. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w opłacie za korzystanie z niego są obciążane opłatą za zużycie wody na cele gospodarcze (podlewanie zieleni, utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku, płukanie kanalizacji sanitarnej, zużycie wody m.in. przy robotach konserwacyjno- remontowych itp.)
   Wysokość tej opłaty ustala Rada Nadzorcza.

2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby zasobów w zakresie remontów, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń oraz zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągnięcia kredytów na cele remontowe.

§ 19

1. Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe niż:
   1) koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu bieżącej eksploatacji, administracji, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, podatków i opłat lokalnych,
   2) koszty wyłożone przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń: dostawy wody, energii cieplnej, elektrycznej, gazu.
2. Najemcy lokali użytkowych wnoszą umowną opłatę eksploatacyjną za lokal, która uwzględnia między innymi pokrycie kosztów eksploatacji oraz część przeznaczoną na fundusz remontowy. Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia oprócz w/w umownej opłaty eksploatacyjnej pobiera opłaty z tytułu:
   1) energii cieplnej,
   2) energii elektrycznej (gdy najemca nie ma podpisanej umowy bezpośrednio z Zakładem Energetycznym),
   3) podatku od nieruchomości,
   4) podatku od towarów i usług (VAT),
   5) założenia tablicy informacyjno-reklamowej o prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej,
   6) zużycia urządzeń sanitarno-technicznych oraz podłóg w zwalnianym lokalu.
3. W odniesieniu do najemców termin powstania, wnoszenia opłat i ustania obowiązku wnoszenia opłat reguluje umowa najmu.
4. Wysokość umownej stawki eksploatacyjnej za najem lokalu użytkowego jest ustalana w drodze naboru ofert lub negocjacji. Ponadto powinna ona uwzględniać: stan techniczny i położenie budynku, wyposażenie budynku i lokalu, powierzchnię oraz inne czynniki wpływające na obniżenie albo podwyższenie jego atrakcyjności, jak również aktualną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości.
5. Opłaty wnoszone przez najemców garaży ustala się na zasadach ustalonych w niniejszym paragrafie.

§ 20

1. Użytkownicy lokali użytkowych zajmujący lokale bez tytułu prawnego tj. po rozwiązaniu obowiązującej Spółdzielnię i Najemcę umowy najmu, mają obowiązek wnoszenia na konto Spółdzielni opłaty:
   1) z tytułu eksploatacji w wys. 500% stawki eksploatacyjnej, która obowiązywała w ostatnim m-cu trwania umowy najmu. Opłaty te przeznaczone są między innymi na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej oraz na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni (w równych częściach),
   2) za energię elektryczną,
   3) podatek od nieruchomości,
   4) podatek VAT,
   5) za założoną tablicę informacyjno-reklamową,
   6) za zużycie urządzeń sanitarno-technicznych i podłóg oraz remont lokalu za okres po rozwiązaniu umowy najmu.

C. Ciepła woda w budynkach, w których kotłownia podaje tylko ciepłą wodę

§ 23

Na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody dla każdego lokalu ustalane są zaliczkowe opłaty miesięczne liczone za 2,0 m3 ciepłej wody na mieszkańca z tym, że lokale, w których są lub będą zainstalowane również inne źródła podgrzewania wody, obciążane są opłatą stałą.
Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 24

1. Koszty poniesione przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym na utrzymanie i działanie kotłowni rozlicza się na 1 lokal.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 dzieli się na:
   1) opłaty stałe w wysokości 50% tych kosztów,
   2) opłaty zmienne w wysokości 50% tych kosztów.
3. Opłata stała dotyczy wszystkich lokali w budynku i obejmuje w szczególności część kosztów obsługi i konserwacji kotłowni oraz instalacji, gotowość świadczenia usługi (utrzymanie stałej cyrkulacji ciepłej wody w instalacji), zużycia energii elektrycznej w kotłowni itp.
   Opłata naliczana jest od powierzchni użytkowej lokalu.
4. Opłata zmienna rozliczana jest na 1 mieszkanie na podstawie wskazań wodomierza.
5. Postanowienia § 22 ust. 4-7 stosuje się odpowiednio.

D. Ciepła woda i centralne ogrzewanie w budynkach, w których oba media podawane są ze wspólnej kotłowni

§ 25

1. Ustalanie zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów podgrzania wody określa § 23.
2. Na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania naliczane są zaliczkowe opłaty ustalane przez Zarząd Spółdzielni w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.

§ 26

Koszty poniesione w okresie rozliczeniowym na utrzymanie i działanie kotłowni rozliczane są na podgrzewanie wody i centralne ogrzewanie wg udziału procentowego wynikającego ze wskazań urządzeń pomiarowych w stosunku do całego budynku lub budynków, jeżeli jedna kotłownia zabezpiecza te media dla więcej niż jednego budynku.

§ 27

1. Rozliczenie kosztów podgrzewania wody następuje poprzez podział na:
   1) opłaty stałe w wysokości 20% tych kosztów,
   2) opłaty zmienne w wysokości 80% tych kosztów.
2. Opłata stała dotyczy wszystkich lokali w danym budynku i obejmuje w szczególności część kosztów obsługi i konserwacji kotłowni oraz instalacji, gotowości świadczenia usługi (utrzymania stałej cyrkulacji ciepłej wody w instalacji), zużycia energii elektrycznej w kotłowni itp.
3. Opłata stała naliczana jest od powierzchni użytkowej lokalu.
4. Opłata zmienna rozliczana jest na 1 mieszkanie na podstawie wskazań wodomierza.
5. Postanowienia § 22 ust. 4-7 stosuje się odpowiednio.

§ 28

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania następuje poprzez podział na:
   1) opłaty stałe – w wysokości 50% tych kosztów,
   2) opłaty zmienne – w wysokości 50% tych kosztów.
2. Opłaty stałe obejmują w szczególności ogrzewanie klatek schodowych, emisję ciepła z rur (piony, poziomy), część kosztów obsługi i konserwacji kotłowni oraz instalacji, zużycia energii elektrycznej w kotłowni.
3. Opłaty zmienne rozlicza się na 1 lokal na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem wskaźników korekcyjnych (zał. nr 1).
   Wskaźniki korekcyjne ustalane są przez Radę Nadzorczą odrębnie dla każdego budynku – ich wysokość zależna jest od usytuowania lokalu w budynku.

E. Odprowadzanie ścieków

§ 29

1. Koszty odprowadzania ścieków rozliczane są na 1 osobę.
2. Podstawą rozliczania opłat z tytułu odprowadzania ścieków jest faktyczne zużycie wody (wg wskazań wodomierza zbiorczego i zasady: ilość zużytej wody równa się ilości odprowadzanych ścieków) przypadający na 1 osobę oraz ilość osób zamieszkałych w lokalu.
   Przy rozliczaniu należności bierze się pod uwagę wskazania indywidualnych wodomierzy. W razie różnicy między wskazaniem wodomierza zbiorczego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, różnicą (pomniejszoną o ewent. upusty) obciąża się osoby posiadające tytuł prawny do lokali w zależności od ilości osób zamieszkałych w lokalu.
   Postanowienia § 22 ust. 5-7 stosuje się odpowiednio.
3. Na poczet pokrycia kosztów odprowadzania ścieków naliczane są zaliczkowe opłaty miesięczne za 4m^3 ścieków na osobę.

F. Wywóz nieczystości stałych

§ 30

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są na 1 osobę.
2. Podstawą naliczania opłat za wywóz nieczystości stałych jest faktyczny koszt poniesiony przez Spółdzielnię przypadający na 1 osobę oraz ilość osób zamieszkałych w lokalu.
3. Opłaty za wywóz nieczystości stałych dla lokali użytkowych ustala się w przeliczeniu na 1 osobę. W zależności od charakteru prowadzonej działalności (np. biuro, sklep spożywczy itp.) opłata jest zróżnicowana – ustala to Rada Nadzorcza.

G. Energia elektryczna w pomieszczeniach i urządzeniach wspólnego użytku

§ 31

1. Koszty zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach i urządzeniach wspólnego użytku, za które obciążona jest Spółdzielnia (piwnice, klatki schodowe, oświetlenie terenu, przepompownia ścieków) rozliczane są na 1 osobę.
2. Podstawę naliczania opłat za zużycie energii w pomieszczeniach wspólnego użytku stanowi faktyczny koszt poniesiony przez Spółdzielnię przypadający na 1 osobę oraz ilość osób zamieszkałych w lokalu, z tym, że piwnice i klatki schodowe rozliczane są w ramach jednego budynku.

V. Ustalanie opłat za używanie lokali użytkowych zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni

§ 32

Dla lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obowiązują opłaty za:
1) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych w wysokości jak dla lokali mieszkalnych,
2) pozostałe składniki: według faktycznego rozliczenia.

VI. Ustalanie opłat z tytułu wywieszania na Osiedlu reklam, szyldów oraz instalowania anten

§ 33

1. Z tytułu wywieszania na terenie Osiedla reklam i szyldów jak również z tytułu zainstalowania na budynkach anten telewizyjnych i radiowych Spółdzielnia pobiera opłaty.
2. Zasady dot. wywieszania reklam i szyldów oraz instalowania anten na budynkach jak również wysokość opłat z tego tytułu uchwala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

VII. Koszty usuwania awarii

§ 34

W przypadku powstania awarii wewnętrznych instalacji wod-kan, elektrycznych, gazowych i c.o. w ramach jednego budynku z winy osób zamieszkujących, kosztami usunięcia awarii obciąża się osoby, które awarie spowodowały. W razie niemożności ustalenia osoby winnej, kosztami obciąża się wszystkie osoby zamieszkujące dany budynek.

VIII. Zakres obowiązków administracji Spółdzielni

§ 35

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat za używanie lokali jest zobowiązana do zapewnienia przede wszystkim:
   1) w zakresie eksploatacji oraz remontów:
      a) utrzymania budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym,
      b) sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych w budynkach oraz ich otoczeniu,
      c) sprawnej obsługi administracyjnej,
      d) wykonywania okresowych kontroli budynków i lokali oraz przeglądów instalacji w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do bieżącego prowadzenia księgi obiektu budowlanego na poszczególne budynki.
   2) w zakresie dostarczania energii cieplnej: w celu ogrzania pomieszczeń w temperaturze min. 20^0C mierzonej w środku pomieszczenia mieszkalnego na wysokości 120 cm., zaś $+8^0$C dla klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych oraz dostarczanie całodobowe ciepłej wody o temperaturze w punkcie czerpalnym nie mniej niż 45^0C.
2. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego niezwłocznie po stwierdzeniu nieprawidłowości do administracji osiedla, w celu sprawdzenia przez nią reklamacji i dokonania niezbędnych pomiarów temperatury oraz parametrów czynnika grzewczego. Sprawdzenie odbywa się w obecności użytkownika lokalu.

IX. Zasady rozliczania opłat w razie zbycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 36.

W przypadku zbycia lokalu (np. sprzedaż, darowizna) w trakcie miesiąca, opłaty za używanie lokalu wnoszą:
1) zbywający – do dnia zawarcia umowy zbycia lokalu,
2) nabywający – od dnia następnego po zawarciu umowy.

§ 37.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (np. sprzedaż, darowizna) w trakcie okresu rozliczeniowego – rozliczenia kosztów zużycia centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy ono aktualnego użytkownika lokalu (posiadającego tytuł prawny do lokalu na dzień rozliczenia). Opuszczający jak i przyjmujący lokal podpisują oświadczenie wg wzoru stanowiącego zał. nr 2 do niniejszego regulaminu.
   Powyższe nie narusza uprawnień stron do stosowania indywidualnych rozliczeń między zbywcą i nabywcą bez udziału Spółdzielni.
2. Odczyt tzw. „przeprowadzkowy" podczas trwania okresu rozliczeniowego dokonywany jest na pisemny wniosek zainteresowanych stron lub w razie odmowy złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 1. W takich przypadkach zbywca zostaje rozliczony wg odczytów liczników dokonanych w obecności stron umowy i przedstawiciela Spółdzielni wg stawek obowiązujących w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonych o 30%. Spółdzielnia po upływie okresu rozliczeniowego przekazuje zbywcy wyniki rozliczenia. W razie wystąpienia nadpłaty, nadpłata podlega zwrotowi na rzecz zbywcy. W razie niedopłaty zbywca obowiązany jest do uregulowania tej niedopłaty.
3. W przypadku gdy zbywca jak i nabywca nie powiadomią Spółdzielni o sprzedaży lub nabyciu mieszkania, a Spółdzielnia poweźmie wiadomość o tym z opóźnieniem, wówczas do rozliczenia stosuje się postanowienia ust. 1 zdanie pierwsze.
4. Przy podnajmie lokalu wszystkie rozliczenia centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji dotyczą osoby posiadającej tyt. prawny do lokalu.

Rada Nadzorcza

Sekretarz	Przewodniczący
.....	.....
/Helena Subocz/	/Mirosław Martenka/

Zał. nr 1 do regulaminu zasad ustalania
i rozliczania kosztów gospodarki
zasobami oraz opłat za używanie lokali.

Wskaźniki korekcyjne
do rozliczania opłat z tytułu centralnego ogrzewania
w budynku nr B-6, B-7, B-8 i B-9
na OM „Okólna" w Toruniu.

Usytuowanie mieszkania (lokalu) w budynku	Wskaźniki korekcyjne w budynkach			
	B-6	B-7	B-8	B-9
Parter - szczytowe	0,9	0,9	0,9	0,9
Ostatnie piętro – szczytowe + parter (poza szczytowymi)	0,95	0,95	0,95	0,95
Szczytowe (poza parterem i IV piętrem)	1,0	1,0	1,0	1,0
Ostatnie piętro (poza szczytowymi)	1,0	1,0	1,0	1,0
Pozostałe	1,04	1,08	1,05	1,04

Oznaczenia:
1) B-6 – budynek przy ul. Włocławskiej 9-9D
2) B-7 – budynek przy ul. Włocławskiej 7 E-J
3) B-8 – budynek przy ul. Włocławskiej 7 – 7D
4) B-9 – budynek przy ul. Włocławskiej 3 – 3 D

Zał. nr 2 do Regulaminu
zasad ustalania i rozliczania kosztów
gospodarki zasobami oraz opłat
za używanie lokali

Toruń, dnia .....

Oświadczenie

dot. rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji za okres rozliczeniowy od dnia ..... do dnia .....

Przyjmujemy do wiadomości, że wszelkie koszty związane z rozliczeniem lokalu mieszkalnego[x)] - użytkowego[x)] – garażu[x)] nr ..... w budynku przy ul. ..... w Toruniu z tytułu zużycia centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji ponosi nabywca lokalu.
Rozliczenie nastąpi po zakończeniu określonego we wstępie okresu rozliczeniowego dla budynku, w którym znajduje się lokal i dotyczyć będzie użytkownika lokalu aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia.
Stający:

1) ..... – opuszczający lokal
i
2) ..... – nabywający lokal

oświadczają, że akceptują wyżej podaną zasadę zarówno w przypadku, kiedy w wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania, zużycia zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji wystąpi niedopłata (naliczone opłaty niższe od poniesionych kosztów) jak również, kiedy będzie miała miejsce nadpłata (naliczone opłaty wyższe od faktycznych kosztów).

..... /podpis opuszczającego lokal/

..... / podpis przejmującego

UCHWAŁA nr 2 /14
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole"
w Toruniu
z dnia 28.01.2014 r.

w sprawie zmiany regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za używanie lokali.

W związku z nowelizacją ustawy z dn. 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz podjęciem przez Radę Miasta Torunia w dn. 21.02.2013 r. uchwał:

nr 493/13 w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu Gminy Miasta Torunia i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,

nr 494/13 w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty,

nr 495/13 w sprawie określenia terminu, częstotliwości i trybu uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

na podstawie § 76 ust. 1 pkt 12 i § 36 ust. 13 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole" w Toruniu Rada Nadzorcza Spółdzielni

uchwala

o następuje:

§ 1.

W § 30„Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za używanie lokali", stanowiącym załącznik do uchwały nr 4/13 Rady Nadzorczej SMBDJ „Zakole" w Toruniu z dnia 26.03.2013 r., wykreśla się otychczasową treść i w jej miejsce wpisuje się treść następującą:

1. Miesięczne stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi i odbieranymi w sposób selektywny lub w sposób nieselektywny w zabudowie wielorodzinnej ustalane są od gospodarstwa domowego składającego się z:
   1) jednej osoby,
   2) dwóch osób,
   3) trzech osób,
   4) czterech i więcej osób.

   Wysokość miesięcznych stawek opłat uchwalana jest przez Radę Miasta Torunia."

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą od dnia 1.07.2013 r.

Rada Nadzorcza

Sekretarz	Przewodniczący
.....	.....
/Helena Cytowicz/	/Mirosław Martenka/

Uchwała nr 15/2022

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „ZAKOLE"
w Toruniu

z dnia 06.12.2022 r.

w sprawie: zmiany Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za używanie lokali.

Działając na podstawie § 68 ust. 1 Statutu, w związku z uchwaleniem Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów wytwarzania ciepła oraz kosztów przygotowania ciepłej wody w kotłowniach gazowych znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole" w Toruniu, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

W „Regulaminie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za używanie lokali stanowiącym załącznik do uchwały Nr 4/13 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole" z dnia 26.03.2013 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. Skreśla się całą treść punkt C i nadaje się mu nowe brzmienie:
   „Rozliczenie kosztów ciepłej wody szczegółowo określa Regulamin ustalania i rozliczania kosztów wytwarzania ciepła oraz kosztów przygotowania ciepłej wody w kotłowniach gazowych znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole" w Toruniu."

2. Skreśla się całą treść punktu D i nadaje się mu nowe brzmienie:
   „Rozliczenie ciepłej wody i centralnego ogrzewania szczegółowo określa Regulamin ustalania i rozliczania kosztów wytwarzania ciepła oraz kosztów przygotowania ciepłej wody w kotłowniach gazowych znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole" w Toruniu."

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych „ZAKOLE" w Toruniu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Rada Nadzorcza

Z-ca przewodniczącego	Przewodniczący
Beata Jeziorowska	Grzegorz Antośkiewicz
Beata Jeziorowska	Grzegorz Antośkiewicz