

REGULAMIN
w sprawie Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w
Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Treść regulaminu:

- I. Rozdział 1 Postanowienia ogólne.**
- II. Rozdział 2 Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**
- III. Rozdział 3 Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów.**
- IV. Rozdział 4 Rozliczanie spłaty zobowiązań.**
- V. Rozdział 5 Zasady ustalania opłat.**
- VI. Rozdział 6 Ewidencja przychodów.**
- VII. Rozdział 7 Fizyczne jednostki rozliczeniowe.**
- VIII. Rozdział 8 Obowiązki Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**
- IX. Rozdział 9 Postanowienia końcowe.**

Przemysł 10.03.2015 r.

tekst obejmuje zmiany zatwierdzone :

- 1. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 72/2011 z dnia 15.12.2011 r.*
- 2. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 73/2012 z dnia 25.10.2012 r.*
- 3. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/2013 z dnia 20.06.2013 r.*
- 4. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/2013 z dnia 04.07.2013 r.*
- 5. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/2013 z dnia 29.08.2013 r.*
- 6. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/2014 z dnia 30.10.2014 r.*
- 7. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2015 z dnia 26.01.2015 r.*
- 8. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12/2015 z dnia 26.03.2015 r.*
- 9. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/2015 z dnia 18.06.2015 r.*
- 10. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 30/2015 z dnia 27.08.2015 r.*
- 11. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 23/2016 z dnia 29.09.2016 r.*

Tekst jednolity

Nr.....

**załącznik nr 1 do Uchwały
Rady Nadzorczej PSM**

z dnia.....

Regulamin

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin niniejszy określa zasady:

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali i innych pomieszczeń oraz osób zamieszkałych bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, lub objęte jej zarządem, a także zasoby stanowiące mienie Spółdzielni.

§ 2

Wskroć w Regulaminie jest mowa o:

1. członku należy przez to rozumieć członka Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej osobę fizyczną lub prawną,
2. Spółdzielni należy przez to rozumieć Przemyską Spółdzielnię Mieszkaniową,
3. nieruchomości należy przez to rozumieć nieruchomość, w której może wystąpić prawo odrębnej własności lokalu w oparciu o uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności,
4. nieruchomości wspólnej należy przez to rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich lokali. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, przechowalnie wózków, boksy, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego, wodociągowego, gazowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, instalacje w części określonej w Regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego.

Do mienia Spółdzielni zalicza się:

- a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,

- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
 - c) nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
 - d) nieruchomości niezabudowane,
6. użytkownika lokalu należy przez to rozumieć:
- a) członka Spółdzielni posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
 - b) posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - c) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności będącego członkiem Spółdzielni,
 - d) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - e) najemcę – osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikającą z zawartej ze Spółdzielnią umową,
7. mieszkańcu lokalu należy przez to rozumieć:
- a) osoby wymienione w pkt.6,
 - b) osoby, które swe prawa wywodzą od osób wymienionych w pkt. 6. W szczególności mieszkańcami są członkowie rodzin i inne osoby bliskie zamieszkałe wspólnie z właścicielem lokalu, posiadaczem spółdzielczego prawa do lokalu lub najemcą oraz osoby użytkujące cały lokal lub jego część na podstawie zawartej z nimi umowy.
 - c) osoby inne zamieszkujące w lokalu, w tym zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali jest opracowany przez Zarząd Spółdzielni roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. **Rada Nadzorcza PSM podejmuje uchwały w sprawie opłat za eksploatację i utrzymanie zasobów, eksploatację dźwigów, działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz dzierżawę i utrzymanie pojemników na odpady komunalne dla:**
 - 1/ lokali mieszkalnych,
 - 2/ lokali użytkowych zajmowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz o odrębnej własności w nieruchomości,
 - 3/ garaży.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywana jest korekta planu rzeczowo – finansowego oraz korekta wysokości opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami Spółdzielni w roku następnym.

§ 4

Regulamin opracowany jest na podstawie zasad zawartych w postanowieniach Statutu i Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. (Dz. U nr 119 z 2003r.z późn. zmianami)

Rozdział 2**Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

§ 5

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania lokali** to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikające z korzystania z lokalu.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się przede wszystkim wydatki na:

1/ podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego,

2/ zakup zimnej wody i odprowadzenia ścieków,

3/ zakup gazu sieciowego,

4/ zakup ciepła dla celów centralnego ogrzewania,

5/ zakup ciepła do podgrzewania wody dla celów użytkowych,

6/ rozliczenie dostawy ciepła według podzielników kosztów.

7/ utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym, estetycznym i porządkowym lokali zgodnie z Regulaminem porządku domowego określającym obowiązki użytkowników i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w PSM.

8/ wywozu odpadów komunalnych.

§ 6

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych** to koszty ponoszone na utrzymanie jej w odpowiednim stanie technicznym, estetycznym i porządkowym, koszty publiczno – prawne związane z nieruchomością oraz koszty zabezpieczające uzasadniające inwestowanie w nieruchomość.
2. Do kosztów zalicza się w szczególności koszty ponoszone na:
 - 1/ podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczona dla działki wyodrębnionej dla danej nieruchomości,
 - 2/ ubezpieczenie nieruchomości i inne opłaty publiczno - prawne,
 - 3/ zakup energii elektrycznej dla potrzeb nieruchomości wspólnej oraz napędu urządzeń technicznych,
 - 4/ utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie sanitarno – higienicznym oraz utrzymanie terenów zielonych,
 - a) koszty wynikające z zatrudnienia sprzątaczy w wysokości 75% ponoszonych kosztów,

- b) koszty materiałów do utrzymania czystości i terenów zielonych.
- 5/ utrzymanie techniczne części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej, domofonowej, ciągów wentylacyjnych i spalinowych, oraz części ogólnobudowlanych (dachy, kominy, elewacje, stolarka) - w zakresie należącym do Spółdzielni,
- 6/ ekspertyzy, badania, przeglądy i opinie techniczne związane z nieruchomością,
- 7/ koszty ogólnozakładowe (zarządzania nieruchomością) obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnozakładowych spółdzielni, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,
- 8/ eksploatację, utrzymanie oraz remonty urządzeń dźwigowych jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona,
- 9/ odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni obciążają daną nieruchomość, a ich wykorzystanie prowadzone jest w ramach funduszu remontowego,
- 10/ wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni.

§ 7

Koszty obsługi mienia – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1. Koszty obsługi mienia – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących

mienie Spółdzielni określone są dla nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu.

2. Do kosztów zalicza się w szczególności koszty ponoszone na:
- 1/ podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie, dotycząca działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych do właściwego funkcjonowania osiedli,
 - 2/ podatek od dróg i sieci nieprzypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych do właściwego funkcjonowania budynków.
 - 3/ oświetlenia terenów osiedli i ulic oraz zasilania urządzeń technicznych,
 - 4/ utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
 - a) koszty wynikające z zatrudnienia sprzątaczy w wysokości 25% ponoszonych kosztów,
 - b) koszty konserwatorów osiedlowych przy odśnieżaniu, utrzymaniu porządku na osiedlach, utrzymaniu terenów zielonych,
 - b) koszty usług transportowych przy odśnieżaniu, utrzymaniu porządku na osiedlach oraz utrzymaniu terenów zielonych,
 - 5/ naprawy i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
 - 6/ konserwacji i napraw sieci centralnego ogrzewania oraz instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej) stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 7/ usługi transportowe przy naprawach i konserwacji realizowanych w ramach

- wykonawstwa własnego,
- 8/ utrzymania pogotowia technicznego (wodno – kanalizacyjnego, centralnego ogrzewania, gazowego, elektrycznego) na wypadek awarii,
 - 9/ pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni
 - 10/ obsługi administracji osiedlowej.
 - a) koszty wynagrodzeń pracowników administracji osiedlowych,
 - b) koszty utrzymania pomieszczeń administracji osiedlowych, zaplecza warsztatowego,
 - c) koszty bhp. i p.poż.
 - 11/ ubezpieczenia majątkowego,
 - 12/ działalności operacyjnej i finansowej.

§ 8

1. **Osobno rozliczane są ponadto:**

- 1/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 2/ koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

§ 9

Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

1. Zasady rozliczania zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach Spółdzielni określa załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 10

Rozliczanie kosztów zbiorczej dostawy gazu sieciowego.

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w indywidualnych lokalach), koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku.
2. Podstawą do ustalenia kosztów jest ilość zużytego gazu według wskazania gazomierza w danym budynku, aktualna cena 1 m³ gazu oraz opłata abonamentowa i opłata przesyłowa stała określana przez dostawcę gazu na podstawie faktury.
3. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.
4. Koszty zużycia gazu na lokale użytkowe rozlicza się według norm uwzględniających charakter prowadzonej działalności określonych w uchwale przez Zarząd Spółdzielni.
5. Na pokrycie kosztów zużycia gazu użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, średniego zużycia ilości gazu przypadającego na 1 osobę w danym budynku w roku poprzednim i bieżącym, aktualnej ceny za 1 m³ gazu oraz opłat abonamentowych i opłat przesyłowych stałych

§ 11

Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz kosztów rozliczania ciepła według podzielników.

1. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz kosztów rozliczania ciepła według podzielników określa załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu

§ 11 a

Rozliczanie kosztów wywozu odpadów komunalnych.

1. Podstawą ustalenia kosztów wywozu odpadów komunalnych dla lokali mieszkalnych jest kwota opłaty za wywóz odpadów komunalnych wynikająca ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłat za gospodarkę odpadami komunalnymi (wyliczona w oparciu o stawki zawarte w stosownej uchwale Rady Miasta).
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych dla lokali mieszkalnych rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych.
3. Na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych dla użytkowników lokali mieszkalnych ustala się miesięczne opłaty. Opłata miesięczna dla danego lokalu to iloczyn liczby osób zamieszkałych i stawki wynikającej ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłat za gospodarkę odpadami komunalnymi.

§ 12

Rozliczanie kosztów energii elektrycznej.

1. Koszty energii elektrycznej, zużywanej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, użytkownicy lokali rozliczają bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej.
2. W uzasadnionych przypadkach rozliczenie następuje ze Spółdzielnią na podstawie ryczałtu bądź podlicznika. Wysokość ryczałtu określa Zarząd Spółdzielni.
3. Koszty energii elektrycznej dotyczącej dźwigów oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze, ciągi piesze, wózkarnie itp.) rozliczane są osobno na poszczególne nieruchomości.
4. Koszty oświetlenia w piwnicach lokatorzy pokrywają w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
5. Koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie terenów zewnętrznych ponoszą wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży w ramach kosztów obsługi mienia.
6. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów energii elektrycznej o których mowa w punkcie 3 jest:
 - 1) udział we współwłasności nieruchomości wspólnej dla lokali stanowiących wydzieloną nieruchomość.
 - 2) dla pozostałych lokali mieszkalnych – m² powierzchni użytkowej mieszkania.
 - 3) dla lokali użytkowych – m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 13

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych wchodzą w skład kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnych. Koszty te rozlicza się na budynki wyposażone w urządzenia dźwigowe.
2. Podstawowe pozycje kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów to:
 - 1/ konserwacje oraz bieżące naprawy gwarantujące prawidłową eksploatację urządzeń,
 - 2/ ubezpieczenie,
 - 3/dyżury techniczne,
 - 4/ dozór techniczny własny i obcy.
 - 5/ energia elektryczna
3. Jednostkami rozliczeniowymi są:
 - 1/ udział we współwłasności nieruchomości wspólnej dla lokali stanowiących wydzieloną nieruchomość.
 - 2/ dla pozostałych lokali mieszkalnych liczba osób zamieszkałych w lokalach obsługiwanych przez dźwigi osobowe stanowiących sumę liczby osób:
 - a) 50% zamieszkałych na I piętrze
 - b)100% zamieszkałych od II piętra.
 - 3/ dla lokali użytkowych - m2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych obsługiwanych przez dźwigi.

§ 14

Koszty ogólnozakładowe (zarządzania) Spółdzielni.

1. Koszty ogólnozakładowe nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnozakładowych spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo – gospodarczym spółdzielni.
2. Koszty ogólnozakładowe (zarządzania) obejmują:
 - 1/ koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników Spółdzielni, z wyłączeniem pracowników prowadzących działalność o której mowa w ust.3,
 - 2/ utrzymanie i eksploatację nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni (biura, pomieszczenia socjalne, magazyny i inne),
 - 3/ koszty bhp, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu,
 - 4/ administracyjno – biurowe,
 - 5/ zakup i amortyzację sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie pomieszczeń biurowych Spółdzielni,
 - 6/ pozostałe koszty związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z wydatkami na działalność samorządową Spółdzielni.
3. Koszty ogólnozakładowe przyjmuje się do rozliczenia łącznie z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

4. Do kosztów zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię nie zalicza się kosztów związanych z:
 - 1/ działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 2/ planowaniem i realizacją inwestycji,
 - 3/ pracownikami obsługi bezpośredniej nieruchomości (administratorzy, służby techniczne w administracjach osiedlowych, sprzątacze posesji, konserwatorzy).

§ 15

Fundusz remontowy.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości Spółdzielni powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest 1 m² p.u lokalu.
4. Wysokość opłat na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza PSM na podstawie zatwierdzonych planów remontów.
5. W Spółdzielni występują odpisy na fundusz remontowy przeznaczone na :
 - a/ remonty lokali w zakresie należącym do Spółdzielni,
 - b/ remonty nieruchomości wspólnych,
 - c/ remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
6. Odpisy na fundusz remontowy tworzone są z wpłat od:
 - 1/ członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych oraz najemców lokali mieszkalnych,
 - 2/ członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych w tym garaży,
 - 3/ członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 4/ właścicieli nieruchomości nie będących członkami Spółdzielni,
 - 5/ osób zamieszkałych bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 6/ lokali użytkowych.
6. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonawców zewnętrznych, faktur wewnętrznych, zleceń warsztatowych, robocizny własnej itp. na poszczególne nieruchomości na rzecz, których wykonano remonty.
8. W przypadku remontów bieżących, dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnego fakturowania, koszty dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
9. Szczegółowe zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 16

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.

1. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię obejmują:
 - 1/ koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest działalność,
 - 2/ koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
 - 3/ koszty administracyjno – biurowe klubów i świetlic spółdzielczych,
 - 4/ koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie klubów i świetlic,
 - 5/ koszty prowadzenia kółek zainteresowań, organizowania imprez oraz prowadzenia innej działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej.
2. Koszty działalności ewidencjonowane są z podziałem na osiedla.
3. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozlicza się łącznie na
 - 1/ członków spółdzielni posiadających lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni (własnościowe, lokatorskie, najem),
 - 2/ członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych w tym garaży,
 - 3/ członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 4/ osoby zamieszkałe bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
4. Właściciele nieruchomości nie będący członkami Spółdzielni, którzy przekazali w zarząd swoją nieruchomość mogą wносить opłaty na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
5. Jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest m² p.u lokali.

Rozdział 3**Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów.**

§ 17

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych.

1. Podatek od nieruchomości:
 - 1/ od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oraz od pomieszczenia do niego przynależnego – ustalany jest indywidualnie dla każdego lokalu zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalanymi przez Radę Miasta i odprowadzany przez właściciela indywidualnie do Urzędu Miasta,
 - 2/ od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, lokatorskie, najem)

ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych i określany dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.

2. Zakup wody zimnej i odprowadzenia ścieków rozlicza się według załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”.
3. Zakup gazu sieciowego rozlicza się według § 10 niniejszego regulaminu.
4. Zakup energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody zimnej oraz rozliczanie dostawy ciepła według podzielników kosztów rozlicza się według załącznika nr 2 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:
 - 1/ od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oraz od pomieszczenia do niego przynależnego – ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
 - 2/ od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, lokatorskie, najem, zajmowane bez tytułu prawnego) ustala się łącznie dla lokali mieszkalnych i określany dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
6. Koszty obsługi mienia – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:
 - 1/ dla lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość – ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w powierzchni całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
 - 2/ od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, lokatorskie, najem, zajmowane bez tytułu prawnego) ustala się łącznie dla lokali mieszkalnych i określany dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
7. Koszty zakupu, dzierżawy i utrzymania w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych
8. Koszty wywozu odpadów komunalnych rozlicza się według § 11a niniejszego regulaminu.

§ 18

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych.

1. Podatek od nieruchomości
 - 1/ od lokali użytkowych stanowiących odrębną nieruchomość oraz od pomieszczeń do nich przynależnych, - ustalany jest indywidualnie dla każdego lokalu zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta,
 - 2/ od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najem), ustalany jest łącznie dla lokali użytkowych i określany dla

danego lokalu użytkowego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.

2. Zakup wody zimnej i odprowadzenia ścieków rozlicza się według załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”
3. Zakup gazu sieciowego rozlicza się według § 10 niniejszego regulaminu.
4. Zakup energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody zimnej oraz rozliczanie dostawy ciepła według podzielników kosztów rozlicza się według załącznika nr 2 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.
 - 1/ od lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość oraz od pomieszczenia do niego przynależnego – ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
 - 2/ od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, najem) ustala się łącznie dla lokali użytkowych i określany dla danego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
6. Koszty obsługi mienia – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:
 - 1/ dla lokalu użytkowego stanowiącego wyodrębnioną nieruchomość – ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w powierzchni całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
 - 2/ od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (prawo własnościowe, najem) ustala się łącznie dla lokali użytkowych i określany dla danego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
7. Koszty zakupu, dzierżawy i utrzymania w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych rozlicza się na poszczególne lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 19

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni.

1. Podatek od nieruchomości od lokali użytkowych w części przypadającej na lokale na potrzeby własne,
2. Koszty ubezpieczenia majątkowego - według polisy ubezpieczeniowej,
3. Koszty energii elektrycznej według faktur za energię zużytą na potrzeby własne Spółdzielni,
4. Koszty utrzymania stanu technicznego pomieszczeń,

5. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się według załącznika nr 1 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”
6. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody zimnej rozlicza się według załącznika nr 2 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”
7. Zakup gazu sieciowego rozlicza się według § 10 niniejszego regulaminu.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali przeznaczonych na potrzeby własne rozlicza się bezpośrednio w ramach prowadzonej działalności (ogólnozakładowej, społeczno-kulturalnej, administracji osiedlowych, wykonawstwa własnego).

§ 20

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania garaży.

1. Koszty utrzymania i eksploatacji oraz remontów garaży Spółdzielni ewidencjonowane są odrębnie.
2. Podatek od nieruchomości
 - 1/ od garaży stanowiących odrębną nieruchomość ustalany jest indywidualnie dla każdego garażu zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta,
 - 2/ od garaży stanowiących mienie Spółdzielni (spółdzielcze własnościowe prawo, najem) ustalany jest łącznie dla garaży i określany dla danego garażu proporcjonalnie do ilości garaży.
3. Koszty energii elektrycznej zużywanej w garażu rozlicza się z użytkownikami na podstawie odczytów na podlicznikach. W przypadku braku podlicznika rozliczenie następuje na podstawie ryczału ustalonego przez Zarząd PSM.
4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych garaży.

Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli garaży, lecz stanowią współwłasność wszystkich garaży. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy mury zewnętrzne, dach, instalacje w części określonej w Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ewidencjonuje się łącznie dla nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni w tym:
 - 1/ podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczone dla każdej nieruchomości wg. powierzchni działki,

- 2/ koszty ubezpieczenia majątkowego – według polisy ubezpieczeniowej,
 - 3/ koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej według faktur za energię zużytą na cele administracyjne,
 - 4/ koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych, (sprzątanie, odśnieżanie),
 - 5/ koszty konserwacji napraw części wspólnych nieruchomości w tym instalacji elektrycznych, ogólnobudowlanych w zakresie należącym do Spółdzielni.
 - 6/ koszty ogólne w tym koszty (ogólnozakładowe) w części przypadającej na garaże.
6. Koszty obsługi mienia – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na garaże ewidencjonuje się łącznie dla nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz obsługi mienia Spółdzielni:
- 1/ dla garażu stanowiącego odrębną nieruchomość ustalany jest proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej garażu wyodrębnionego do powierzchni całkowitej garaży.
 - 2/ dla garaży stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, najem) ustalany jest łącznie dla garaży i określany jest dla danego garażu proporcjonalnie do ilości garaży.
8. Do ustalenia wysokości kosztów ogólnozakładowych i kosztów obsługi mienia przypadających na garaże przyjmuje się 50% powierzchni garaży.

Rozdział 4

Rozliczanie spłaty zobowiązań.

§ 21

Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię.

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale mieszkalne rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztów budowy ustalonego w wyniku rozliczeń kosztów inwestycji. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami w okresie budowy mieszkania i spłaty tych zobowiązań.
Wysokość miesięcznych spłat kredytu i odsetek przypadająca na poszczególne lokale mieszkalne jest ustalana na podstawie ogólnie obowiązujących norm prawnych, Statutu Spółdzielni i obciążeń naliczanych przez kredytodawcę według zawartych umów kredytowych.
2. Spłata zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale użytkowe, rozliczana jest odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną do kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczeń kosztów inwestycji. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

3. Spłata zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni rozliczana jest proporcjonalnie na lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni w przeliczeniu na m² p. u.

§ 22

Rozliczanie kosztów określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

1. Koszty prac geodezyjnych związanych z podziałem, scalaniem, rozgraniczaniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków obejmujące zapłatę ceny z tytułu wykupu działki według faktur rozliczanych odrębnie na lokale mieszkalne, użytkowe w tym garaże, proporcjonalnie do udziału we współwłasności w nieruchomości.
2. Pozostałe koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu obejmują:
 - a) opłaty za wypis z ewidencji gruntów,
 - b) opłaty za zaświadczenie o samodzielności lokalu,
 - c) opłaty za dokumentację techniczną dotyczącą samodzielności lokalu,
3. Koszty o których mowa w punkcie 1 i 2 pokrywane są w całości przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu po pisemnym powiadomieniu o uprawomocnieniu się uchwały Zarządu PSM wraz ze złożeniem deklaracji o przeniesienie pełnej własności.
4. Wysokość opłat związanych z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokali o których mowa w ust. 2 określa załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

Rozdział 5

Zasady ustalania opłat

§ 23.

Ustalanie opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez członków Spółdzielni na warunkach spółdzielczego własnościowego oraz lokatorskiego prawa do lokalu

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
 - 1/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu i niniejszego regulaminu,
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:

- 1/ opłatę na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni.
 - 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalaną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”.
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustalaną na podstawie § 10 niniejszego regulaminu.
 - 4/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustalaną i rozliczaną według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”
 - 5/ opłatę za zakup, dzierżawę oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych nalicza się od lokalu mieszkalnego..
 - 6/ opłatę na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych ustala się według § 11a niniejszego regulaminu.
3. Na pokrycie kosztów podatków od nieruchomości, utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości Spółdzielni oraz kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest jako średnia opłata dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.
 4. Opłaty członków Spółdzielni zamieszkałych w nieruchomościach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, a których Spółdzielnia jest członkiem ustalone są na podstawie rachunków wystawianych przez Wspólnoty. Dodatkowo zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów podatków od nieruchomości.

§ 24

Ustalanie opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych.

1. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z :
 - 1/ eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ pokryciem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
 - 5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu i niniejszego regulaminu,
2. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych stanowiących własność właścicieli – członków Spółdzielni ustala się w sposób następujący:

- 1/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalonej i rozliczanej na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”,*
 - 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustalaną na podstawie § 10 niniejszego regulaminu,*
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustalonej i rozliczanej według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.*
 - 4/ opłatę za zakup, dzierżawę oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych nalicza się od lokalu mieszkalnego.*
 - 5/ opłatę na pokrycie kosztów wywozy odpadów komunalnych ustala się według § 11a niniejszego regulaminu.*
3. Na pokrycie kosztów utrzymania:
- 1/ nieruchomości wspólnej,
 - 2/ nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3/ zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną.
- Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
4. Opłatę na działalność społeczno – oświatowa i kulturalną przypadającą na dany lokal mieszkalny ustala się w zależności od jego powierzchni użytkowej. Opłata jest częścią składową opłaty eksploatacyjnej.

§ 25

Ustalanie opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez właścicieli nieruchomości nie będących członkami Spółdzielni.

1. Właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
- 1/ eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ prowadzeniem przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu i niniejszego regulaminu,
2. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych stanowiących własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni ustala się w sposób następujący:
- 1/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalonej i rozliczanej na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”,*

- 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustalaną na podstawie § 10 niniejszego regulaminu,
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustalonej i rozliczanej według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.
 - 4/ **opłatę za zakup, dzierżawę oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych nalicza się od lokalu mieszkalnego.**
 - 5/ **opłatę na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych ustala się według §11a niniejszego regulaminu**
3. Na pokrycie kosztów utrzymania
- 1/ nieruchomości wspólnej,
 - 2/ nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- właściciele nieruchomości wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
4. Wpłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną ustalane są na podstawie odrębnej umowy.
5. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni właściciele wnoszą opłatę eksploatacyjną ustaloną zaliczkowo.

§ 26

Ustalanie opłat dla właścicieli mieszkań posiadających własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami Spółdzielni.

1. Właściciele mieszkań posiadający własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego, wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
- 1/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu,
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:
- 1/ opłatę na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni,
 - 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustaloną i rozliczaną na podstawie załącznika nr1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”.
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustalaną na podstawie § 10

niniejszego regulaminu,

- 4/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustaloną i rozliczaną według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.
- 5/ **opłatę za zakup, dzierżawę oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych nalicza się od lokalu mieszkalnego.**
- 6/ **opłatę na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych ustala się według §11 a niniejszego regulaminu**

3. Na pokrycie kosztów podatków od nieruchomości, utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości Spółdzielni oraz kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest jako średnia opłata dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

4. Miesięczną opłatę na fundusz remontowy właścicielom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokali nie będących członkami nalicza się tak jak członkom Spółdzielni.

§ 27

Ustalanie opłat dla osób zamieszkałych bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. Osoby zamieszkałe bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z:
 - 1/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na zajmowane lokale,
 - 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu,
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:
 - 1/ opłatę na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni,
 - 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustaloną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”,
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustaloną na podstawie § 10 niniejszego regulaminu,
 - 4/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustaloną i rozliczaną według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.

5/ opłatę za zakup, dzierżawę oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych nalicza się od lokalu mieszkalnego.

6/ opłatę na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych ustala się według §11 a niniejszego regulaminu.

3. Na pokrycie kosztów podatków od nieruchomości, utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości Spółdzielni oraz kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej osoby zamieszkałe bez tytułu prawnego wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest jako średnia opłata dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.
4. Miesięczną opłatę na fundusz remontowy osobom zamieszkałym bez tytułu prawnego nalicza się tak jak członkom Spółdzielni.
5. Opłaty wnoszone przez osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego stanowią odszkodowania płacone na rzecz Spółdzielni z tytułu bezumownego korzystania z lokali.

§ 28

Ustalanie opłat za pracownie przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

1. Twórcy - użytkownicy pracowni przeznaczonych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki uczestniczą w wydatkach w wysokości ustalonej jak dla lokali mieszkalnych.

§ 29

Ustalanie opłat dla członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu użytkowego wnoszą opłaty związane z:
 - 1/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.
2. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się następująco:
 - 1/ opłatę na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej lokali użytkowych jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali użytkowych,

- proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu,
- 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustaloną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”.
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustaloną na podstawie § 10 niniejszego regulaminu,
 - 4/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustaloną i rozliczaną według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.
 - 5/ ***opłatę za zakup, dzierżawę i utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych przypadających na dany lokal użytkowy w zależności od jego powierzchni użytkowej.***
2. Na pokrycie kosztów podatków od nieruchomości, utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości Spółdzielni oraz kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest jako średnia opłata dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadających na lokale użytkowe Spółdzielni.
 3. Opłaty członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w nieruchomościach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, a których Spółdzielnia jest członkiem uzależnione są ponadto od rachunków wystawianych przez Wspólnoty.
- Jeżeli opłaty ustalone przez Wspólnoty Mieszkaniowe są wyższe od opłat ustalonych przez Spółdzielnię członkowie ponoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Wspólnoty.
4. ***Miesięczną opłatę na fundusz remontowy od lokali użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu nalicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.***

§ 30

Ustalanie opłat dla członków Spółdzielni będących właścicielami wyodrębnionej nieruchomości, stanowiącej lokale użytkowe.

1. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami wyodrębnionej nieruchomości stanowiącej lokale użytkowe wnoszą opłaty związane z:
 - 1/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ pokryciem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
 - 5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.
2. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali użytkowych stanowiących wydzieloną nieruchomość ustala się następująco:

- 1/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustaloną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”,
 - 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustaloną na podstawie § 10 niniejszego regulaminu,
 - 3/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustaloną i rozliczaną według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”.
 - 4/ ***opłatę za zakup, dzierżawę i utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych przypadających na dany lokal użytkowy w zależności od jego powierzchni użytkowej.***
3. Na pokrycie kosztów utrzymania:
- 1/ nieruchomości wspólnej,
 - 2/ nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- właściciele nieruchomości wnoszą opłatę eksploatacyjną.
Wysokość opłaty eksploatacyjnej za lokal użytkowy ustalana jest proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
4. Opłatę na działalność społeczno – oświatową i kulturalną przypadającą na dany lokal użytkowy ustala się w zależności od jego powierzchni użytkowej. Opłata jest częścią składową opłaty eksploatacyjnej.
5. ***Miesięczną opłatę na fundusz remontowy od lokali użytkowych stanowiących wydzieloną nieruchomość nalicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.***

§ 31

Ustalanie opłat dla członków Spółdzielni będących właścicielami odrębnej nieruchomości, stanowiącej lokale użytkowe.

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali użytkowych stanowiących odrębną nieruchomość ustala się następująco:
 - 1/ opłatę tytułem pokrycia kosztów współwłasności i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni oraz na działalność społeczno – wychowawczą w przeliczeniu na ilość lokali mieszkalnych występującą na danym osiedlu.
 - 2/ ***opłatę za zakup, dzierżawę i utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych przypadających na dany lokal użytkowy w zależności od jego powierzchni użytkowej.***

§ 32

Ustalanie opłat za najem lokali użytkowych.

1. Najemcy lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni są obowiązani wnosić opłaty jak niżej:
 - 1/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustaloną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”,
 - 2/ opłatę na pokrycie kosztów dostawy gazu sieciowego ustaloną na podstawie § 10

niniejszego regulaminu,

3/ opłatę na pokrycie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustaloną i rozliczaną według załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM” .

4/ opłatę za zakup, dzierżawę i utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym pojemników do zbierania odpadów komunalnych przypadających na dany lokal użytkowy w zależności od jego powierzchni użytkowej.

2. Na pokrycie kosztów:

1/ utrzymania nieruchomości wspólnej,

2/ utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3/ działalność społeczną, oświatową i kulturalną,

4/ podatków od nieruchomości,
najemcy lokali wnoszą opłaty w formie czynszu.

3. Użytkownicy lokali użytkowych zajmowanych na warunkach najmu wnoszą opłaty w wysokości określonej na podstawie zawartej umowy najmu

4. Użytkownicy lokali użytkowych zajmowanych na warunkach najmu, oprócz opłat o których mowa w ust. 1 i 2, wnoszą opłatę na konserwację i remonty sieci centralnego ogrzewania w wysokości 10% opłat ustalonych za centralne ogrzewanie.

§ 33

Ustalanie opłat za użytkowanie pomieszczeń garażowych.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wnoszą opłaty związane z:

1/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich garaże,

2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4/ prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,

5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.

2. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem pomieszczeń garażowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się następująco:

1/ podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie ustalany jest łącznie dla garaży i rozliczany proporcjonalnie do ilości garaży.

2/ opłatę na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się i ustala proporcjonalnie do ilości garaży.

3/ opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie

Spółdzielni rozlicza się i ustala proporcjonalnie do ilości garaży.

3. Opłatę na działalność społeczno – wychowawczą przypadającą na garaże ustala się proporcjonalnie do ilości garaży.
4. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu a nie będące członkami Spółdzielni poza opłatami określonymi w § 33 ust. 1 ponoszą opłaty z tytułu utrzymania infrastruktury osiedlowej.

§ 34

Ustalanie opłat za użytkowanie pomieszczeń garażowych stanowiących odrębną nieruchomość.

1. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami wyodrębnionej nieruchomości stanowiącej pomieszczenie garażowe wnoszą opłaty związane z:

- 1/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na garaże,
- 2/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4/ pokryciem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
- 5/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu,

2. Opłaty na pokrycie kosztów wymienionych w pozycji 1. pkt. 2 do 5 rozlicza się i ustala proporcjonalnie do ilości garaży.

3. Osoby będące właścicielami wyodrębnionych nieruchomości stanowiącej pomieszczenie garażowe a nie będące członkami Spółdzielni poza opłatami określonymi w § 34 ust. 1 ponoszą opłaty z tytułu utrzymania infrastruktury osiedlowej.

§ 35

Ustalanie opłat za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń, punktów świetlnych, za reklamy, szyldy i tablice informacyjne.

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne, z pominięciem innych użytkowników lokali nieruchomości, korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatność z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przez określenie „stawka opłat eksploatacyjnych” rozumie się średnią opłatę przypadającą na lokale mieszkalne zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
Przy ustalaniu stawki eksploatacyjnej stanowiącej podstawę do ustalenia odpłatności za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń nie uwzględnia się kosztów z tytułu podatków od nieruchomości, **utrzymania pojemników do zbierania odpadów komunalnych, wywozu odpadów komunalnych**, działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej, oraz odpisów na fundusz remontowy.

4. Światło w piwnicy oraz w innych pomieszczeniach zabudowanych przez użytkowników lokali mieszkalnych w których nie ma zainstalowanych podliczników – według kalkulacji sporządzonej indywidualnie.
5. Opłaty za reklamy:
 - 1/ opłaty za założenie na budynkach lub terenie Spółdzielni reklamy, szyldów, tablic informacyjnych ustala się w oparciu o kalkulację własną, zatwierdzoną przez Zarząd PSM.
 - 2/ zwalnia się od opłat za reklamy stanowiące zewnętrzny wystrój lokalu użytkowego zajmowanego przez użytkowników lokali.
6. Dzierżawa terenu.
 - 1/ Spółdzielnia pobiera opłatę za dzierżawę terenów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w jej wiecznym użytkowaniu przeznaczonych na:
 - a) garaże tymczasowe (łącznie z polem manewrowym)
 - b) parkingi,
 - c) cele składowe i handlowe,
 - d) organizowanie imprez widowiskowych i rozrywkowych
 - 2/ Wysokość miesięcznej lub jednorazowej stawki za dzierżawę 1m² terenu określana jest w umowie dzierżawy.

§ 36

Pozostałe ustalenia.

1. Opłaty, o których mowa w Rozdziale 5 winne być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Zasady naliczania podatku od towarów i usług (VAT) od opłat regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie lokalu podwyższa należną opłatę.
3. Za opłaty, o których mowa w rozdziale 5 solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, są właścicielami nieruchomości oraz najemcami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, zgodnie z postanowieniami Statutu PSM, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej.
6. Użytkownicy, nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej.

7. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia użytkowników z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
8. W odniesieniu do najemców i dzierżawców termin wnoszenia opłat oraz termin powstania tego obowiązku określa umowa najmu.
9. Powstanie i ustalenie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminy wnoszenia tych opłat ustalają postanowienia statutu Spółdzielni.

Rozdział 6

Ewidencja przychodów.

§ 37

Przychody z nieruchomości.

1. Podstawową kategorią przychodów Spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz odrębną własność.
2. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego i rozlicza się je na każdego użytkownika lokalu mieszkalnego:
 - 1/ podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego,
 - 2/ opłaty za dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków ustalaną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”,
 - 3/ opłaty za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody ustalaną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 2 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”
 - 4/ opłaty za zbiorczą dostawę gazu ziemnego.
 - 5/ opłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnych i na utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 6/ *opłaty za zakup, dzierżawę i utrzymanie pojemników do zbierania odpadów komunalnych.*
3. Przychody z opłat na utrzymanie lokali użytkowych ewidencjonuje się oddzielnie:
 - 1/ podatek od nieruchomości,
 - 2/ opłaty za dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków ustalaną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”,
 - 3/ opłaty za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody ustalaną i rozliczaną na podstawie załącznika nr 2 do niniejszego Regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM”,
 - 4/ opłaty za zbiorczą dostawę gazu ziemnego,
 - 5/ opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych i kosztów obsługi nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

6/ opłaty za zakup, dzierżawę i utrzymanie pojemników do zbierania odpadów komunalnych.

7/ opłaty za wywóz odpadów komunalnych.

4. Przychody z opłat na utrzymanie garaży ewidencjonuje się oddzielnie:

1/ podatek od nieruchomości

2/ opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych i kosztów obsługi nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 38

Przychody z nieruchomości wspólnych.

1. Przychodami z nieruchomości wspólnej są przychody z tytułu:

1/ opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej z wyłączeniem innych użytkowników oraz

inne pożytki uzyskane z tytułu władania nieruchomością wspólną,

2/ czynszu najmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej,

2. Do pożytków z nieruchomości wspólnej zalicza się między innymi:

1/ dochody z reklam na ścianach, dachach itp,

2/ wynajem pomieszczeń wspólnych,

3/ wynajem dodatkowych piwnic, pralni, suszarni, strychów,

4/ dochody z użytkowania zabudowanych korytarzy, pomieszczeń zsypowych,

5/ dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości.

3. Przychody z nieruchomości wspólnej zmniejszają koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości do rozliczenia na jej współwłaścicieli w częściach odpowiadających ich udziałowi we współwłasności.

4. Przypadające na Spółdzielnię część przychodów z nieruchomości wspólnej jest rozliczana na

członków Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu oraz wydzieloną nieruchomość.

5. Czynsz najmu za czasowe korzystanie z pomieszczeń ogólnego użytku jest pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeżeli dana nieruchomość jest we współwłasności dwu lub więcej osób.

6. Najemcy lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków z nieruchomości wspólnych.

§ 39

Przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1. Przychodami z mienia Spółdzielni i przychodami zrównanymi z nimi są przychody z tytułu:

- 1/ czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2/ dzierżawy gruntów niezabudowanych,
 - 3/ własnej działalności gospodarczej.
 - 4/ inne pożytki uzyskane z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (przychody za szyldy, reklamy, tablice informacyjne, ogłoszenia),
2. Czynsz najmu za czasowe korzystanie z pomieszczeń ogólnego użytku jest pożytkiem z działalności spółdzielni, jeżeli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości.
3. Przychody z mienia Spółdzielni przeznaczone są na:
- 1/ pokrycie kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2/ obniżenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia jednolicie na lokale, których właściciele lub posiadacze spółdzielczych praw do lokali są członkami Spółdzielni.
4. Najemcy lokali oraz osoby posiadające prawo do lokalu, a nie będący członkiem Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 40

Przychody z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są przychody z tytułu:

- 1/ opłaty na utrzymanie klubów, świetlic członków Spółdzielni i ich rodzin,
- 2/ opłaty na utrzymanie klubów, świetlic od osób nie będących członkami Spółdzielni,
- 3/ opłaty z tytułu wynajmowania sal i pomieszczeń klubów,
- 4/ dotacje i dofinansowania ze źródeł zewnętrznych ,
- 5/ darowizn,
- 6/ składki oraz inne przychody związane z tą działalnością.

Rozdział 7

Fizyczne jednostki rozliczeniowe.

§ 41

Rozliczanie kosztów według ilości osób.

1. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy jak też osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia członka Spółdzielni lub właściciela posiadającego tytuł do lokalu.
2. **Zmniejszenie liczby osób zamieszkałych w lokalu, może nastąpić w przypadku czasowego pobytu poza miejscem zamieszkania. Fakt ten musi być zgłoszony przez użytkownika mieszkania w formie pisemnej. Zmiana w naliczaniu opłat nastąpi od pierwszego dnia następnego miesiąca po zatwierdzeniu przez Zarząd PSM.**
3. W przypadku zwolnienia lokalu lub stałego wymeldowania, użytkownik mieszkania ponosi koszty do końca danego miesiąca.

4. Użytkownik mieszkania ma obowiązek niezwłocznego zgłoszenia w administracji PSM o zameldowaniu lub zamieszkaniu dodatkowych osób w danym mieszkaniu.
5. Koszty zużycia wody, podgrzania zimnej wody, gazu w lokalu mieszkalnym i użytkowym rozlicza się według norm określonych w uchwale przez Zarząd PSM.
6. ***Jeżeli w danym lokalu nie ma osób zameldowanych ani zgłoszonych do zamieszkania do rozliczenia przyjmuje się 1 osobę (nie dotyczy wywozu odpadów komunalnych).***

§ 42

Rozliczanie kosztów według wskazań urządzeń i systemów pomiarowych.

1. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, koszty rozlicza się w oparciu o wskazania tych urządzeń.
2. Jeżeli urządzenie pomiarowe zostało zainstalowane przez użytkownika lokalu, uwzględnienie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa legalizacji dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania i zgody Zarządu na zainstalowanie danego typu urządzenia oraz po protokolarnym jego odbiorze.
3. Rozliczenie według urządzenia pomiarowego następuje od daty komisyjnego stwierdzenia przez Spółdzielnię prawidłowego jego zainstalowania.
4. Zasady rozliczania kosztów według wskazań urządzeń i systemów pomiarowych określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach PSM”, oraz załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach PSM” .

§ 43

Rozliczanie kosztów według powierzchni użytkowej.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie są rozliczane według ilości osób lub urządzeń pomiarowych jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, klatek schodowych ogólnie dostępnych. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się również tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 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 lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

4. Według zasady ustalonej w ust. 2 i 3 określa się również powierzchnię lokalu użytkowego z włączeniem pomieszczeń przynależnych łącznie z pomieszczeniami składowymi, garażami, komórkami, piwnicami itp. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólne urządzenia sanitarne, korytarze, dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię przynależnych piwnic.
5. Do powierzchni lokali wielopiętrowych zalicza się również 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej lub z natury dla lokali nowo przyjmowanych i według przydziału dla lokali już użytkowanych.
7. Obliczanie powierzchni dokonuje się na poziomie posadzki danego pomieszczenia w świetle wyprawionych ścian.
8. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m².
9. Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk w ścianach bez względu na ich wymiar, natomiast nie potrąca się pilastrów i innych występow ściennej, choćby ich powierzchnia przekraczała w rzucie poziomym 0,1 m².
10. Powierzchnię boksów garażowych lub lokalu garażu wielostanowiskowego stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia ograniczona ścianami budowlanymi, i jest sumą powierzchni miejsc postojowych i powierzchni komunikacji.
11. Udział w powierzchni ogólnej lokalu garażowego wielostanowiskowego określa się w ten sposób, że całkowita powierzchnia lokali garażowych jest dzielona przez ilość stanowisk postojowych wyznaczonych w danym garażu. Stosuje się zasadę, że udziały przypadające na każde miejsce są równe.

§ 44

Rozliczanie kosztów według udziałów w nieruchomości.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jest udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.
2. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku, stanowiących odrębną nieruchomość.

§ 45

Rozliczanie kosztów dostawy ciepła według powierzchni użytkowej.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których, zainstalowane są grzejniki c. o oraz powierzchnie pomieszczeń nie posiadających

grzejników c. o, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych /np. łazienka, wc, spiżarnia, alkowy, hole, korytarze itp. i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, logii, antresol, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki itp. przynależnych do mieszkań, a także powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c. o oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie chłodni (w których temperatura nie przekracza 0 stopni C).
3. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
4. Do rozliczania kosztów stałych podgrzania wody przyjmuje się powierzchnię ogrzewaną centralnie.

Rozdział 8

Obowiązki Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 46

1. W ramach pobieranych opłat za eksploatację i utrzymanie lokali, Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić ich użytkownikom:
 - 1/ utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należytym stanie technicznym – w zakresie dotyczącym obowiązków remontowych Spółdzielni wewnątrz lokali wyszczególnionych w Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
 - 2/ dostarczenie do lokali i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody do celów użytkowych, gaz ze zbiorczych liczników gazowych, energia elektryczna itp.),
2. Użytkownikom przysługują upusty w tych opłatach tylko w przypadkach, gdy umowa zawarta przez Spółdzielnię z właściwym dostawcą takie upusty dla Spółdzielni przewiduje i zostały one Spółdzielni udzielone.

§ 47

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
 - 1/ sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
 - 2/ sprawnego działania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych,
 - 3/ dostarczania do budynku i utrzymywania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody użytkowej, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.)
 - 4/ sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - 5/ utrzymania budynku i nieruchomości w należytym stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
 - 6/ napraw i wymiany urządzeń i instalacji w nieruchomościach wspólnych,
 - 7/ napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w nieruchomościach

- wspólnych,
- 8/ właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno porządkowy oraz przeciwpożarowy,
 - 9/ właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynków i numerów porządkowych,
 - 10/ dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, w tym w porze zimowej,
 - 11/ oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenia zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych,
 - 12/ wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości informacji, spisów, regulaminów zgodnie z Regulaminem określającym zasady porządku domowego,
 - 13/ natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców lub innych osób, powstałych w wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
 3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe.

§ 48

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest załącznik:
 - 1/ nr 1 „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
 - 2/ nr 2 „Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
 - 3/ nr 3 „ Wysokość opłat związanych z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu”.
2. Z dniem 1. 11..2006r. traci moc obowiązującą Regulamin w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z załącznikami zatwierdzony uchwałą nr 53 Rady Nadzorczej PSM z dnia 23.10.2003r. z późniejszymi zmianami.
3. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 116 z dnia 26.10.2006r.z mocą obowiązującą od dnia 1.11.2006r.

Załącznik nr 3
do Regulaminu rozliczania kosztów
gzm i zasad ustalania wysokości opłat
za lokale PSM zatwierdzony uchwałą
nr 116./06 Rady Nadzorczej PSM
z dnia 26.10.2006r...

Wysokość opłat

związanych z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokali o których mowa w § 22 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

1) za wypis z ewidencji gruntów (jednostkę rejestrową gruntów) – 50,- zł

2) za zaświadczenie o samodzielności lokalu - 17,- zł

3) za dokumentację techniczną dotyczącą samodzielności lokalu - 100,- zł

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr 56 /08
Rady Nadzorczej PSM
Z dnia 27.11.2008r.

Załącznik nr 4
do Regulaminu rozliczania kosztów
gzm i zasad ustalania wysokości opłat
za lokale PSM zatwierdzony uchwałą
nr 116./08 Rady Nadzorczej PSM
z dnia 26.10.2006r.

Wysokość opłat

Za sporządzanie odpisów i kopii dokumentów na wniosek Członka Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Zgodnie z art. 8¹ ust.1 i 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U nr 119 poz.1116 z 2003r.) ustala się odpłatność za sporządzanie odpisów i kopii dokumentów sporządzanych na wniosek Członka Spółdzielni jak niżej:

a/ jednostronna kserokopia dokumentu na arkuszu A-4	0,50 zł
b/ dwustronna kserokopia dokumentu na arkuszu A- 4	0,80 zł
c/ jednostronna kserokopia dokumentu na arkuszu A – 3	1,00 zł
d/ dwustronna kserokopia dokumentu na arkuszu A – 3	1,50 zł

2. Odpłatność za sporządzanie kserokopii dokumentów nie dotyczy statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu
3. Sporządzane kserokopie dokumentów muszą być zgodne z ustawą z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U nr 133 poz. 883 z dnia 29.10.1997r. z późn. zm.)