

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”

=====

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018r. poz. 1285).
3. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2018r. poz. 1445 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2018.1454 z późniejszymi zm.).
5. Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994r. (Dz.U.2019.351 z późniejszymi zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” w Częstochowie.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. S.M. „Północ” prowadzi niżej wymienione rodzaje działalności:
 - a) gospodarkę nieruchomościami:
 - budynków mieszkalnych,
 - budynków lokali użytkowych,
 - garaży,
 - stanowiącymi mienie Spółdzielni.

- b) działalność inwestycyjną,
- c) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- d) działalność w zakresie wykonawstwa własnego (w tym działalność telekomunikacyjna).

§ 2.

Rozliczenie kosztów gospodarki nieruchomościami ma na celu ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych nieruchomości, takimi jak:

- eksploatacja, utrzymanie i remonty nieruchomości budynków mieszkalnych,
- eksploatacja, utrzymanie i remonty nieruchomości budynków lokali użytkowych,
- eksploatacja, utrzymanie i remonty nieruchomości garażowych,
- eksploatacja, utrzymanie i remonty mienia Spółdzielni,
- centralne ogrzewanie,
- centralnie ciepła woda,
- zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- eksploatacja domofonów,
- użytkowanie telewizji kablowej, internetu i innych usług telekomunikacyjnych.

§ 3.

Spółdzielnia administruje zasobami w podziale na:

- nieruchomości budynków mieszkalnych wraz z wbudowanymi lokalami z całą infrastrukturą towarzyszącą, garażami i dźwigami,
- nieruchomości budynków lokalowych wolno stojących z całą infrastrukturą towarzyszącą,
- nieruchomości garażowe z całą infrastrukturą towarzyszącą,
- nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni z całą infrastrukturą towarzyszącą.

§ 4.

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami dokonuje się w okresach rocznych, po zakończeniu roku obrachunkowego, który pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 5.

Po zakończeniu roku następuje ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego.

Rozliczenie wyniku dokonuje się zgodnie z Uchwałą podjętą w tym zakresie przez Walne Zgromadzenie.

§ 6.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo - finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku wystąpienia w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami dopuszcza się możliwość dokonania korekty:
 - planu finansowo- gospodarczego,
 - rozliczania kosztów,
 - wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 7.

Rozróżnia się opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów oraz koszty remontów odnoszone są na poszczególne rodzaje nieruchomości.

§ 8.

Podstawowymi jednostkami stosowanymi do rozliczeń kosztów gospodarki są:

1. m² powierzchni użytkowej,
2. m² powierzchni gruntu,
3. ilość osób,
4. wskazania indywidualnych urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,
5. lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż oraz pomieszczenie dodatkowe,
6. punkt świetlny.

§ 9.

1. Powierzchnię użytkową dla celów rozliczana kosztów gospodarki zasobami przyjmuje się zgodnie z dokumentacją techniczną obiektu i uchwałą Zarządu o stanie powierzchni na dany rok.

§ 10.

Ilość osób przyjmuje się zgodnie z:

- deklaracją właściciela lokalu,
- oświadczeniem o ilości osób zgłoszonych do zamieszkiwania.

§ 11.

Urządzeniami stanowiącymi podstawę do rozliczeń są:

1. liczniki (wodomierze) wody zimnej i ciepłej w mieszkaniach i lokalach użytkowych.
2. liczniki ciepła i urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów ciepła) w mieszkaniach i lokalach użytkowych.
3. liczniki energii elektrycznej (np. nieruchomości garażowe, oświetlenie zewnętrzne).

ROZDZIAŁ II

Rozliczanie kosztów ogólnych i kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 12.

Koszty ogólne dzielą się na:

- koszty ogólne Spółdzielni,
- koszty ogólne poszczególnych Osiedli.

§ 13.

1. Koszty ogólne Spółdzielni ewidencjonowane są na wyodrębnionym koncie.
2. Do kosztów tych kwalifikowane są ich poszczególne rodzaje zgodnie z obowiązującym Planem Kont.
3. Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 14.

1. Koszty ogólne Osiedli gromadzone są na wyodrębnionych kontach dla każdego Osiedla oddzielnie.
2. Do kosztów tych kwalifikowane są ich poszczególne rodzaje zgodnie z obowiązującym Planem Kont.

3. Koszty ogólne Osiedli rozliczane są w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15.

1. Koszty działalności społecznej oświatowej i kulturalnej ewidencjonowane są na wyodrębnionych kontach. Dotyczą one działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez placówki w ramach poszczególnych Osiedli.
2. Do kosztów tych zaliczane są ich poszczególne rodzaje zgodnie z obowiązującym Planem Kont.

§ 16.

Propozycja dotycząca sposobu rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni, kosztów ogólnych Osiedli i kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w danym roku obrachunkowym przedkładana jest w planie gospodarczo - finansowym i wymaga każdorazowo zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ III

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków mieszkalnych.

§ 17.

Koszty eksploatacji i utrzymania budynków mieszkalnych ewidencjonowane są w podziale na poszczególne nieruchomości.

§ 18.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków mieszkalnych dotyczą mieszkań, dźwigów, garaży wbudowanych i lokali użytkowych wbudowanych. Do kosztów tych zaliczane są ich poszczególne rodzaje zgodnie z obowiązującym Planem Kont, a przede wszystkim:
 - koszty energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości oraz energii, elektrycznej zużywanej do procesów technologicznych w hydroforowniach,
 - koszty ogólne oraz koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (stosownie do postanowień § 16 niniejszego Regulaminu),
 - koszty konserwacji,
 - koszty pozostałe (np. koszty usług porządkowych, ubezpieczenia obiektów i inne),

- opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe.
- 2. Koszty wymienione w pkt. 1 rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej danej nieruchomości (budynków mieszkalnych).
- 3. Średnioroczny koszt eksploatacji i utrzymania 1 m² p.u. nieruchomości budynków mieszkalnych powiększany jest o wysokość odpisu na remonty.
- 4. Odpis na remonty tworzony jest na podstawie zatwierdzonego rocznego finansowego planu remontów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości budynków mieszkalnych.
- 5. Planowane koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków mieszkalnych są przedstawione w planie gospodarczo-finansowym i każdorazowo zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.
- 6. Podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe rozliczane są w odniesieniu do każdej nieruchomości oddzielnie.

ROZDZIAŁ IV

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków lokali użytkowych.

§ 19.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków lokali użytkowych ewidencjonowane są w podziale na poszczególne nieruchomości.

§ 20.

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków lokali użytkowych składają się koszty wynikające z obowiązującego Planu Kont.

Należą do nich przede wszystkim:

- koszty energii elektrycznej części wspólnej nieruchomości oraz energii elektrycznej zużywanej do procesów technologicznych w hydroforowniach,
- koszty ogólne oraz koszty działalności społeczno – wychowawczej (stosownie do postanowień § 16 niniejszego Regulaminu),
- koszty konserwacji,
- koszty pozostałe (np. koszty usług porządkowych, ubezpieczenia obiektów i inne),

- opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe.
- 2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków lokali użytkowych wymienione w pkt. 1 rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej tych nieruchomości.
- 3. Planowane koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków lokali użytkowych przedstawiane są w planie gospodarczo - finansowym i każdorazowo zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.
- 4. Odpis na remonty tworzony jest na podstawie zatwierdzonego rocznego finansowego planu remontów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości budynków lokali użytkowych.

ROZDZIAŁ V

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażowych.

§ 21.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażowych ewidencjonowane są w podziale na poszczególne nieruchomości.

§ 22.

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażowych zaliczane są ich poszczególne rodzaje zgodnie z obowiązującym Planem Kont.
Na koszty te składają się przede wszystkim:
 - koszty energii elektrycznej (oświetlenie zewnętrzne),
 - koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - koszty konserwacji,
 - koszty ogólne (stosownie do postanowień § 16 niniejszego Regulaminu),
 - koszty pozostałe (np. koszty usług porządkowych, ubezpieczenia obiektów i inne),
 - opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażowych wymienione w pkt. 1 rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej tych nieruchomości.

3. Średnioroczny koszt eksploatacji i utrzymania 1 m² p.u. nieruchomości garażowych powiększany jest o wysokość odpisu na remonty.
4. Odpis na remonty tworzony jest w oparciu o zatwierdzony roczny finansowy plan remontów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości garażowych.
5. Planowane koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażowych przedstawiane są w planie gospodarczo - finansowym i każdorazowo zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI

Koszty mienia Spółdzielni.

§ 23.

1. Koszty mienia Spółdzielni obejmują:
 - koszty nieruchomości kubaturowego mienia Spółdzielni,
 - koszty nieruchomości niekubaturowego mienia Spółdzielni.
2. Do kosztów mienia Spółdzielni zaliczane są ich poszczególne rodzaje zgodnie z obowiązującym Planem Kont.
Na koszty mienia w Spółdzielni składają się przede wszystkim:
 - koszty energii elektrycznej,
 - koszty energii cieplnej,
 - koszty wody i odprowadzania ścieków,
 - koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - koszty konserwacji i remontów,
 - koszty ogólne stosownie do postanowień § 16 niniejszego Regulaminu,
 - koszty pozostałe (np. koszty usług porządkowych, ubezpieczenia obiektów i inne),
 - opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe.
3. Planowane koszty mienia Spółdzielni oraz sposób ich rozliczenia w danym roku obrachunkowym każdorazowo zatwierdza Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorczą.
4. Średnioroczny koszt eksploatacji i utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej mienia kubaturowego powiększony jest o wysokość odpisu na remonty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mienia kubaturowego.

5. Średnioroczny koszt eksploatacji i utrzymania 1 m² powierzchni gruntu mienia niekubaturowego powiększony jest o wysokość odpisu na remonty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu mienia niekubaturowego.

ROZDZIAŁ VII

Koszty zakupu mediów.

§ 24.

1. Do kosztów zakupu mediów należą:
 - koszty energii cieplnej,
 - koszty zakupu wody zimnej i odprowadzenia ścieków.
2. Na koszty energii cieplnej składają się koszty:
 - centralnego ogrzewania,
 - centralnie ciepłej wody.
3. Koszty energii cieplnej ewidencjonowane są na oddzielnych kontach zgodnie z obowiązującym Planem Kont.
4. Zasadę rozliczeń kosztów energii cieplnej określają regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.

§ 25.

Koszty zakupu wody zimnej i odprowadzania ścieków.

1. Koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są zgodnie z Planem Kont.
2. Woda wymieniona w pkt. 1 przeznaczona jest na potrzeby gospodarstw domowych, lokali użytkowych, obcych odbiorców oraz na bieżącą działalność eksploatacyjną (np. usługi porządkowe).
3. Zasady rozliczania kosztów zakupu wody zimnej i odprowadzania ścieków określa Regulamin zużycia wody zimnej i ciepłej wraz z odprowadzaniem ścieków w zasobach Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VIII

Działalność inwestycyjna.

§ 26.

Działalność inwestycyjną Spółdzielni w zakresie budowy lokali szczegółowo określa Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali.

§ 27.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na zakupie środków trwałych.
2. W części dotyczącej zakupów środków trwałych nakłady pokrywane są z odpisów amortyzacji środków trwałych.

ROZDZIAŁ IX

Działalność w zakresie wykonawstwa własnego.

§ 28.

Wykonawstwo własne prowadzone jest przez wyodrębnioną komórkę organizacyjną, a koszty dotyczące wykonawstwa ewidencjonowane są na wyodrębnionych kontach.

§ 29.

W ramach wykonawstwa własnego prowadzone są m.in. następujące działalności w zakresie:

1. robót instalacyjnych (co, ccw, wod. kan.),
2. robót konserwacyjnych i ogólnobudowlanych,
3. technicznego utrzymania zasobów (konserwacja dźwigów, hydroforowni, azartu),
4. TV Kablowej i internetu, usług telekomunikacyjnych,
5. robót stolarskich i ślusarskich,
6. innych robót i usług (np. świadczonych dla mieszkańców i obcych podmiotów).

§ 30.

1. Koszty poszczególnych działalności obciążane są kosztami ogólnymi wykonawstwa własnego według podziału zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.

2. Koszty osobowe ponoszone w ramach wykonawstwa własnego stanowią podstawę do ustalenia wysokości stawek roboczogodziny, które podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
3. Zatwierdzone stawki roboczogodziny stanowią podstawę do rozliczeń finansowych za wykonane prace.

§ 31.

Wynik finansowy w zakresie wykonawstwa własnego podlega rozliczeniu z funduszem remontowym Spółdzielni na koniec okresu obrachunkowego.

§ 32.

W ramach wykonawstwa własnego Spółdzielnia prowadzi działalność telekomunikacyjną. Zasady w/w działalności określają Regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Każdy abonent w/w sieci posiada zawartą ze Spółdzielnią jako operatorem Umowę. Koszty tej działalności odnoszone są na wyodrębnione konta. Stanowią one podstawę do ustalenia opłat abonamentowych za świadczone usługi, których wysokość zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ X

Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 33.

Koszty gospodarki zasobami pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 34.

Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 35.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne ustalane są na poziomie kosztów własnych planowanych do poniesienia w danym roku kalendarzowym zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Kalkulację stawek eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przeprowadza się w wyniku obliczenia średniego planowanego kosztu 1 m² p.u. lokali mieszkalnych z uwzględnieniem terminu, od którego obowiązują nowe stawki.

§ 36.

Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych,
- kosztów utrzymania dźwigów,
- zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- gospodarowania odpadami komunalnymi,
- energii ciepłej (co + ccw),
- azartu, będącego na wyposażeniu mieszkania,
- usług telekomunikacyjnych (TV Kablowej, internetu) i domofonów,
- innych przypadających na lokale oraz odpisu na remonty.

§ 37.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za własnościowe lokale użytkowe ustalane są na poziomie kosztów własnych planowanych do poniesienia w danym roku kalendarzowym i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Kalkulację stawek eksploatacyjnych dla własnościowych lokali użytkowych posadowionych w nieruchomościach lokalowych przeprowadza się w wyniku obliczenia średniego planowanego kosztu 1 m² p.u. tych lokali z uwzględnieniem terminu, od którego obowiązują nowe stawki.

§ 38.

1. W lokalach użytkowych wynajmowanych obowiązują umowne opłaty najmu lub opłaty ustalone w drodze przetargu.
2. Wysokość opłat nie ma bezpośredniego związku z wysokością kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jednakże nie może być od nich niższa.
3. Najemca lokalu użytkowego przed zawarciem umowy wnosi do Spółdzielni kaucję w wysokości 200% netto plus podatek VAT wymiaru bieżącej opłaty najmu (bez mediów) przypadającej na dany lokal w dniu podpisania umowy. Wniesiona kwota jest zabezpieczeniem Spółdzielni z tytułu zawartej umowy najmu lokalu oraz rozliczeń finansowych i podlega rozliczeniu z najemcą po wygaśnięciu umowy. Kaucja nie podlega waloryzacji i jest zwracana po opróżnieniu lokalu i przekazaniu go Spółdzielni. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia ewentualnych należności z tytułu użytkowania lokalu z wpłaconej kaucji.

§ 39.

1. Użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokalowych,
 - zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - energii cieplnej (co + podgrzanie wody),
 - azartu, usług telekomunikacyjnych, domofonów
 - innych przypadających na te lokale oraz odpisu na remonty.
2. Użytkownicy lokali własnościowych i lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu zobowiązani są do wnoszenia opłat za szyld oraz reklamę.
Opłaty te ustalane są przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

§ 40.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za użytkowanie garaży ustalane są na poziomie kosztów własnych planowanych do poniesienia w danym roku kalendarzowym łącznie z odpisem na fundusz remontowy i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Kalkulację stawek opłat eksploatacyjnych dla garaży przeprowadza się na podstawie wyliczenia średniego planowanego kosztu 1 m² p.u. garaży z uwzględnieniem terminu, od którego obowiązują nowe stawki.
3. W garażach wynajmowanych obowiązują opłaty z tytułu najmu w wysokości wynikającej z uchwał właściwych organów Spółdzielni
4. Najemca garażu przed zawarciem umowy wnosi do Spółdzielni kaucję w wysokości 4- krotności miesięcznej opłaty najmu za dany garaż obliczonej według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja nie podlega waloryzacji i jest zwracana po opróżnieniu garażu i przekazaniu go Spółdzielni. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wpłaconej kaucji ewentualnych należności z tytułu użytkowania garażu.

§ 41.

Wysokość stawek eksploatacyjnych wnoszonych przez członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz innych opłat dotyczących użytkowania lokali uchwała organ uprawniony statutowo tj. Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 42.

1. Wysokość opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustala się w oparciu o zawartą w tym przedmiocie umowę z Dostawcą wody.
2. W rozliczeniach za wodę w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe lub bez ważnej cechy legalizacyjnej obowiązują miesięczne normy zużycia wody ustalane w m³ / 1 osobę.
Miesięczny ryczałt zużycia wody uchwalany jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. W rozliczeniach za wodę w lokalach użytkowych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe obowiązują normy zużycia wody określone w stosownym Rozporządzeniu Rady Ministrów.
4. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w urządzenia pomiarowe obowiązują zasady rozliczania zawarte w „Regulaminie rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej wraz z odprowadzaniem ścieków w zasobach Spółdzielni”.
5. Użytkownicy opomiarowanych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odbiorcy obcy partycypują w kosztach wody niezbilansowanej na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej wraz z odprowadzaniem ścieków w zasobach Spółdzielni”.
6. Wysokość zaliczki na poczet pokrycia kosztów wody niezbilansowanej ustala Zarząd Spółdzielni i zatwierdza Rada Nadzorcza.
7. Wysokość współczynnika partycypacji w kosztach wody niezbilansowanej dla lokali użytkowych i odbiorców obcych ustala i zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 43.

1. Wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia

Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe ustala się zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Częstochowy z uwzględnieniem obowiązującej ustawy.

2. Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Częstochowy z uwzględnieniem obowiązującej ustawy.

§ 44.

Opłaty za centralne ogrzewanie ustalane są na poziomie ponoszonych kosztów.

1. Opłaty za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych i użytkowych ustalane są zgodnie z „Regulaminem rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty z tytułu partycypacji odbiorców obcych w bilansie liczników energii cieplnej zużytej na cele c.o. Opłaty te ustalane są procentowo do zużywanej przez te lokale energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.
3. Wysokość procentowego obciążenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 45.

Opłaty za podgrzanie wody wodociągowej ustalane są na poziomie ponoszonych kosztów.

Opłaty za podgrzanie wody wodociągowej dotyczą:

1. Opłat wnoszonych przez użytkowników mieszkań i lokali użytkowych opomiarowanych.
Opłaty te stanowią iloczyn ilości GJ potrzebnych do podgrzania 1 m³ wody wodociągowej, ceny jednostkowej 1GJ i ilości wody zarejestrowanej przez wodomierz zainstalowany w danym lokalu.
2. Opłat wnoszonych przez użytkowników mieszkań i lokali użytkowych nieopomiarowanych.
Opłaty te stanowią iloczyn ilości GJ potrzebnych do podgrzania 1 m³ wody wodociągowej, ceny jednostkowej 1 GJ i ilości m³ wody ciepłej przypadającej na 1 osobę w lokalu nieopomiarowanym.
3. Opłat za partycypację odbiorców obcych w bilansie liczników energii cieplnej zużytej na cele ccw.
Opłaty te ustalane są procentowo do zużywanej przez tych odbiorców energii cieplnej na cele ccw.
Wysokość procentowego obciążenia ustala Zarząd Spółdzielni.

4. Ceny jednostkowe i ilość GJ potrzebnych do podgrzania 1 m³ wody stanowią podstawę do wyliczenia opłat za podgrzanie wody wodociągowej wynikające z pkt. 1 i 2 ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Ostateczną wysokość opłat za centralnie ciepłą wodę w zasobach mieszkaniowych i lokalach użytkowych opomiarowanych i nieopomiarowanych zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 46.

1. Wysokość opłat za pomieszczenia dodatkowe (np. pomieszczenia po kurkach gazowych, dodatkowe piwnice, itp.) przekazane do indywidualnego korzystania ustala Zarząd i uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Wysokość opłat za pomieszczenia przynależne do mieszkań ustala się tak jak dla mieszkań.

§ 47.

Wszystkie lokale w zasobach S. M. „Północ” bez względu na tytuł prawny do lokalu, w którym nie została zgłoszona żadna osoba, za zużycie wody zimnej i ciepłej oraz korzystanie z windy obciążane są na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

§ 48.

Użytkownik mieszkania zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji stanu osób uprawnionych do przebywania w danym lokalu mieszkalnym, a w szczególności do zgłoszenia zmian wynikających z urodzenia lub zgonu członka rodziny.

Zmiany te uwzględnia się przy obliczaniu opłat w danym miesiącu w przypadku zgłoszenia do 15 danego miesiąca, zgłoszenia po 15 będą uwzględniane w miesiącu następnym.

§ 49.

1. Łączną miesięczną opłatę za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek przez przyjęte jednostki rozliczeniowe.
2. Terminy wnoszenia opłat oraz powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat określa statut Spółdzielni i Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/2024 na posiedzeniu w dniu 24.09.2024r.

Jednocześnie traci moc:

- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2019 z dnia 19.11.2019r.
- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 68/2003 z dnia 19.12.2003r. dot. ustanowienia jednorazowej wpłaty z przeznaczeniem na działalność społeczno-wychowawczą Spółdzielni wnoszonej przez osoby rozpoczynające działalność gospodarczą na podstawie umowy najmu lub umowy dzierżawy terenu.