

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

W oparciu o przepisy: Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. Nr 188 z 2003., poz.1848 z późn.zm.), Ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. Nr 119 z 2003r., poz.116 z późn.zm.), Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 z 2001 r., poz.733 z późn.zm.), Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 16 z 1964 r., poz.93 z późn.zm.), Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz.747, z 2002 r. z późn. zm.), oraz działając na podstawie Statutu Spółdzielni, uchwała się co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali oraz osób posiadających własnościowe prawa do lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, i garaży, stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni.

§2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- części wspólne nieruchomości -grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dachy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkarnie, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych i piwnicach, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno -kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, służąca mieszkalnym

i gospodarczym potrzebom lokatora. Do powierzchni użytkowej lokalu nie zalicza się: powierzchni balkonowych, logii, tarasów, pralni, suszarni, wózków i piwnic.

- pomieszczenie przynależne - pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało, położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim).
- mienie spółdzielni - nieruchomości, budowle, mała architektura, infrastruktura techniczna, będące własnością spółdzielni, bądź w użytkowaniu spółdzielni, służące funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię.
- okres rozliczeniowy - okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu.
- osoba zamieszkała - osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo bądź przebywająca w lokalu.
- użytkownik lokalu - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§3

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od spółdzielni).
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz stanowiące części wspólne danej nieruchomości.
- koszty działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej.
- inne koszty określone stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej.

§4

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na :

- pożytki z części wspólnej nieruchomości,
- przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- przychody z działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej spółdzielni,
- inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§ 5

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu, jeżeli lokal jest ogrzewany z zewnętrznego dla nieruchomości źródła ciepła,
- energii cieplnej zużytej do podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody otrzymanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła,
- wody zimnej liczonej łącznie z wodą użytą do podgrzania wraz z kanalizacją,
- wywozu nieczystości stałych,
- gazu - jeśli występuje zużycie gazu z jednego licznika na budynku,
- inne koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją danego lokalu,
- koszty korzystania z instalacji domofonowej.

§6

1. Rozliczenie kosztów dostawy mediów: c.o. wody i kanalizacji, gazu następują według regulaminu opłat za media.
2. Do kosztów badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji, zalicza się:
 - a) koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
 - b) koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi,
 - c) podatek VAT dot. w/w usługi i materiałów.
3. Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach ich legalizacji ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne lokale i nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła ich wymiana lub badanie. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do ilości (szt.) wodomierzy zainstalowanych w lokalach danej nieruchomości.

§7

Koszty wywozu nieczystości stałych ponoszone przez spółdzielnię obciążają użytkowników lokali w ten sposób, że całość kosztów wywozu nieczystości dzieli się przez średnią ważoną ilość osób zamieszkałych w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym.

§ 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i obciążają lokale wyposażone w tę instalację w danych nieruchomościach.

2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się zgodnie planem gospodarczo-finansowym w oparciu o koszty poniesione w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen w roku, na które ustalane są opłaty, a następnie dzielone są na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonową.

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienie lokalu, czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości. Nie dotyczy to użytkowników lokali zajmujących lokal na podstawie umowy najmu lub innych przepisów gdzie opłaty mogą być ustalane w wyższej kwocie.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 10

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń określonych niniejszym regulaminem.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane wg następujących zasad:
 - koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie terenu, budynku itp.) zgodnie z regulaminem opłat za media,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:

- a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,
- koszty konserwacji, napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów usług remontowo -budowlanych i obciążają na dany rok daną nieruchomość zgodnie z planem na dany rok i regulaminami obowiązującymi w spółdzielni,
 - koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem wykonanych usług dla danej nieruchomości,
 - koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja) wraz z kosztami wynikającymi z różnic metrologicznych przypadające na części wspólne nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z regulaminem opłat za media,
 - koszty eksploatacji i utrzymania oraz remontów dźwigów osobowych lub osobowo -towarowych obciążają dany budynek zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni. Koszty te rozliczane są na użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,
 - koszty zarządzania nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządzania:spółdzielnią zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów i uchwalonym planem gospodarczo - finansowym spółdzielni,
 - koszty odpisu na fundusz remontowy tworzonego na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
 - koszty podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego (o ile występują) obciążają nie wyodrębnione lokale danej nieruchomości,
 - wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.

IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 11

Do mienia spółdzielni należą w szczególności:

- nieruchomości niezabudowane i zabudowane obiektami niemieszkalnymi,
- chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali budynków.

§ 12

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:

- koszty lokali stanowiących własność spółdzielni tj. koszty lokali w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego,
- koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania bądź służące funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego.

§ 13

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:

- podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
- odnawiania i remontowania tych lokali obciążające spółdzielnię,
- ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokalu,
- koszty ogólne spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów i uchwalonym planem gospodarczo - finansowym.

Koszty ewidencjonuje się na nieruchomość stanowiącą mienie spółdzielni.

2. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą ich użytkownicy. W przypadku braku użytkownika, finansowane są z dodatkowych dochodów spółdzielni lub w przypadku ich braku przez członków spółdzielni.

§ 14

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni obciążają poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na mienie spółdzielni,
 - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie ze stosowną decyzją,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia spółdzielni zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub wg obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
 - koszty napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczącego mienia spółdzielni zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym, oraz zgodnie z przyjętymi na dany rok planami,
 - koszty energii elektrycznej zgodnie z regulaminem rozliczania mediów,
 - koszty ogólne i zarządzania spółdzielnią według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym, oraz zgodnie z przyjętym na dany rok planem gospodarczo - finansowym,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają mienie spółdzielni w oparciu o zawarte polisy przez spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe,
 - wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące mienia spółdzielni obciążają je zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.

V. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULURALNEJ

§ 15

Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się w szczególności:

- a) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązujących od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
- b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność,
- c) koszt bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu związanych z tą działalnością,
- d) koszty administracyjno - biurowe,
- e) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie Domu Kultury,
- f) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, klubów seniora oraz prowadzenia innej działalności oświatowej i kulturalnej,
- g) inne koszty związane z tą działalnością.

VI. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§ 16

1. Pożytki z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z tego mienia są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki z danej nieruchomości służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości i przypadają proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych właścicielom lokali (wyodrębnionych i spółdzielni).
Część pożytków przypadająca spółdzielni dzielona jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali.
3. Przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowym pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone są na:
 - pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części nie pokrytej, przychodami z tej działalności, w wysokości ustalonej w rocznym planie gospodarczo - finansowym,
 - obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalanych na pokrycie kosztów utrzymania mienia spółdzielni dla członków spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokali w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej.
4. Najemcy lokali, osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, osoby niebędące członkami spółdzielni, nie korzystają z pożytków pochodzących z działalności własnej spółdzielni.

§ 17

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

1. opłat od osób nie będących członkami Spółdzielni;
2. opłat z tytułu wynajmowania sal i pomieszczeń Domu Kultury;
3. dotacje i dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych;
4. darowizny;
5. inne przychody związane z tą działalnością.

VII. ZASADY USTALANIA OPLATZA LOKALE

Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

§ 18

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalane są w planie gospodarczo -finansowym Spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu.

§ 19

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące

w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowi spółdzielni z zastrzeżeniem § 16 niniejszego regulaminu.

§ 20

Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 21

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, za wyłączone 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. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§ 22

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą ze Statutu, przepisów Ustawy o Ochronie Praw Lokatora lub Kodeksu Cywilnego.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o odrębne przepisy.

§ 23

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem lub budynkami oraz odrębne koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni łącznie traktując je jako jedną nieruchomość spółdzielni.

Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 24

Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów, prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:

1. mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu;
2. osoby podane przez użytkownika lokalu, jako w nim zamieszkujące.

§25

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 2 miesiące, nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczanie kosztów. Zasady udzielania bonifikat z tytułu nieobecności określa regulamin opłat za media i stosowna uchwała zarządu.

§ 26

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością do czterech miejsc po przecinku, określonym w oparciu o akt notarialny ustanawiający odrębną własność danego lokalu.

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 27

1. Podstawą do ustalenia opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu gospodarczo -finansowego w całości lub części.
3. Podstawą do budowy planu gospodarczo -finansowego jest powierzchnia lokali I liczba mieszkańców w nieruchomościach Spółdzielni.

4. W przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości, od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie pełnego kwartału od daty w której dokonano ostatniego wyodrębnienia lokalu, następuje przejście danej nieruchomości na przepisy ustawy o własności lokali.
Do tego czasu rozliczenia dla danej nieruchomości (w tak zwanym okresie przejściowym) będą następowały na dotychczasowych zasadach. W okresie przejściowym Spółdzielnia wystąpi o nadanie numeru REGON i NIP oraz założy odrębny rachunek bankowy. Ponadto w okresie tym Spółdzielnia dokona zwołania zebrania właścicieli lokali w danej nieruchomości w celu podjęcia niezbędnych uchwał.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

1. Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni w okresie roku rozliczeniowego powoduje zmiany bieżącej wysokości opłaty za lokale w tym roku, od pierwszego dnia następnego miesiąca.
2. Po zakończeniu roku rozliczeniowego Spółdzielnia w terminie 60 dni od daty wymaganej dla sporządzenia bilansu przesyła właścicielowi lokalu roczne rozliczenie lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.
3. Traci moc regulamin zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2011 z dnia 30.05.2011r.