

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI
ORAZ
ZASAD USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SM „NOWY DWÓR”**

Załącznik Nr 1

**do "Regulaminu zasad rozliczania kosztów G.Z.L. oraz
zasad ustalenia opłat za używanie lokali w SM "Nowy
Dwór"**

**Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 54
z dnia 11.09.2023r.**

**Strona internetowa
www.smnowydwor.com.pl**

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SM „NOWY DWÓR”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - a) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze,
 - b) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych,
 - c) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - d) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
 - e) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór”.
2. Regulamin dotyczy wyłącznie nieruchomości, które zgodnie z art.24¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych nie podjęły uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, i nie zachodzą przesłanki z art.26 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali, właścicieli własnościowego prawa do lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali, za:
 - a) używanie lokali mieszkalnych
 - b) używanie lokali użytkowych
 - c) używanie garaży
2. **Gospodarka zasobami lokalowymi** w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, nieruchomości wspólne, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej – za które pobierane są opłaty zgodnie a art.4 ust.1-2 i 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dwór”
- 2) **Użytkownik lokalu**- rozumie się przez to:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) właścicieli lokali,
 - d) najemców lokali,
 - e) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
- 3) **Odrębna nieruchomość** – rozumie się przez to grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem trwale z tym gruntem związanym, dla którego urządzono odrębną księgę wieczystą.

- 4) **Nieruchomość wspólna** – rozumie się przez to grunt oraz części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które służą do wspólnego użytku wszystkim jego mieszkańcom. Przedmiotem współwłasności nieruchomości wspólnej są np. instalacje, strychy, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, dźwigi, fragmenty instalacji znajdujące się w lokalach oraz cała sieć centralnego ogrzewania.
- 5) **Udział w nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
- 6) **Lokal** - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż.
- 7) **Lokal mieszkalny** - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 8) **Zarządzanie nieruchomościami** - rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji urządzeń a także czynności pozwalających utrzymać nieruchomość, zgodnie z jej przeznaczeniem, w stanie nie pogorszonej.
- 9) **Urządzenia pomiarowe** – są to oficjalnie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru przepływającej wody, energii, gazu oraz emitowanego ciepła.
W szczególności są to liczniki wody zimnej i ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze i ciepłomierze.
- 10) **Mienie wspólne** - Pod pojęciem mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, określanego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, a przeznaczone ze względu na charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich użytkowników lokali.

W szczególności mieniem wspólnym pozostają:

- a) chodniki i ciągi pieszo- jezdne
- b) parkingi i zatoki postojowe
- c) oświetlenie terenów
- d) mała architektura i tereny zielone
- e) infrastruktura techniczna służąca wszystkim użytkownikom lokali.

- 11) **Osoba zamieszkała** - osoba zameldowana oraz osoby zgłoszone do zamieszkania.

§ 4

1. Stosowane jednostki rozliczeniowe:

- a/ metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu;
 - b/ udział w nieruchomości wspólnej (powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią przynależną)
 - c/ osoba zamieszkała
 - d/ lokal
2. powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (m^2) - jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, bez powierzchni balkonów, logii, piwnic i pomieszczeń ogólnych. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajętą pod meble wbudowane.
 3. powierzchnia przynależna lokalu mieszkalnego (m^2) - do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż bądź inne pomieszczenia.
 4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim znajdujących się oraz pomieszczenia przynależne jak: magazyny, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe itp. związane z funkcją danego lokalu.
 5. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, w których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
 6. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm – 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię użytkową lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm, zalicza się w 100%.
 7. Zasady obliczania powierzchni przyjmuje się zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Obmiaru powierzchni lokalu dokonuje się:
 - a. dla budynków oddanych do użytkowania przed 31 grudnia 2002 r. – zgodnie z PN -70/B-02365,
 - b. dla budynków oddanych do użytkowania po 31 grudnia 2002 r. – zgodnie z PN ISO9836:1997.
 8. Do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 5

Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI.

§ 6

Koszty gospodarki zasobami lokalowymi **dzielą się na:**

- 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,**
- 2) koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,**
- 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,**

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI LOKALU

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu za wyjątkiem stałych kosztów energii cieplnej zawierających koszty konserwacji i serwisowania węzłów cieplnych, **są kosztami niezależnymi od Spółdzielni i nie stanowią elementu kalkulacyjnego stawki eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości.**

2. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu zaliczamy:

1) koszty zużycia w lokalu:

- a) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,**
- b) energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody,**
- c) wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą, jako woda ciepła,**
- d) odprowadzenie ścieków.**

2) koszty dotyczące lokalu:

- a) wywóz nieczystości stałych z nieruchomości,**
- b) zużycia gazu.**
- c) podatki i opłaty o charakterze publiczno - prawnym**
- d) koszty konserwacji - domofon**

3) inne opłaty eksploatacyjne występujące okazjonalnie.

§ 8

1. Koszty ciepła na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i wynikają:

- a/ z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami w oparciu o wskazania liczników ciepła mierzących zużycie ciepła w węzłach,**
- b/ z faktur dostawcy energii elektrycznej używanej przez urządzenia węzła cieplnego wg cen dostawcy w oparciu o wskazania licznika mierzącego zużycie energii elektrycznej w węźle,**
- c/z kosztów konserwacji i serwisowania węzłów cieplnych.**

2. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody opłacane są miesięcznie w wysokości i terminach ustalonych przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenie tych kosztów następuje na podstawie „Regulaminu Rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów i dokonanie rozliczenia z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody”.

§ 9

1. **Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków** są ustalane wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych komorach technicznych zgodnie z fakturami dostawcy wody i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków z lokali pokrywane są w formie zaliczek miesięcznych płatnych w terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zawarto w „Regulaminie rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz dokonanie rozliczenia tych kosztów z użytkownikami lokali”.

§ 10

Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów na podstawie składanych miesięcznie deklaracji.

§ 11

1. **Koszty dostawy gazu** do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z otrzymanymi fakturami od dostawcy gazu.
2. Globalna suma kosztów zużycia gazu jest pomniejszana o zużycie gazu przez lokale użytkowe przynależne do danego gazomierza.
3. Opłaty miesięczne za dostawę gazu sieciowego ustalane są na podstawie planu finansowo-gospodarczego w przeliczeniu na ilość **osób zamieszkałych** w danej nieruchomości.
4. Opłata miesięczna za gaz nie podlega zawieszeniu z tytułu czasowej nieobecności w okresie 12 miesięcy od daty zgłoszenia.
5. W przypadku złożonego oświadczenia, dotyczącego braku osób zameldowanych bądź osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu, do ustalenia opłaty za gaz przyjmuje się 1 osobę.

§ 12

1. **Podatki i opłaty** o charakterze publiczno-prawnym ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) na podstawie składanych miesięcznie deklaracji.
2. Opłata miesięczna dotycząca podatków i opłat o charakterze publiczno - prawnym przypadająca na lokale mieszkalne ustalana jest na m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 13

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów **ewidencjonuje się z podziałem na nieruchomości w oparciu o otrzymane faktury od wykonawców usług.**
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji i utrzymania domofonów ustalane są na podstawie planu finansowo gospodarczego **w przeliczeniu na lokale** wyposażone w w/w urządzenia.

§ 14

1. Różnica wynikająca z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulaminami.
2. Różnica między pozostałymi kosztami utrzymania i eksploatacji lokalu a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty roku następnego.

IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 15

1. **Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.**
2. **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.**
3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości ponoszą wszyscy użytkownicy lokali proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 16

Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.

§ 17

Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane wg następujących zasad:

1. Koszty eksploatacji nieruchomości:

- a) **Koszty mediów** (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, itp.) zużytych w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o przyjęte w Spółdzielni metody rozliczania tych mediów na poszczególne lokale.
- b) **Koszty energii elektrycznej** zużytej w częściach wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, korytarze, piwnice, dźwigi, oświetlenie terenu) ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w oparciu o zużycia odczytane z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomościach zgodnie z fakturami dostawcy energii.
Globalne koszty energii elektrycznej są pomniejszane o koszty energii zużytej przez lokale użytkowe przynależne do danego licznika.
- c) **Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych**, do których zalicza się:
 - a) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
 - b) opłaty za dozór techniczny dźwigów,
 - c) koszty napraw dźwigów

d) koszty pomiarów elektrycznych

są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o otrzymane faktury od wykonawców usług.

- d) **Koszty utrzymania czystości** ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług lub w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
- e) **Koszty ubezpieczenia nieruchomości** od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają daną nieruchomość w oparciu o zawarte polisy i naliczone składki ubezpieczeniowe.
- f) **Koszty materiałów, napraw, konserwacji zieleni i drobnej konserwacji innej** obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług lub w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową tych kosztów zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont). Zużyte na wykonanie tych usług materiały bezpośrednie obciążają nieruchomość wg faktycznego ich zużycia.
- g) **Koszty stałej konserwacji, pogotowia i usuwania awarii** wynikające z całorocznych umów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktury otrzymane od wykonawców usług zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
- h) **Koszty przeglądów rocznych** wynikających z prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość w oparciu o faktury wystawione przez wykonawców oraz zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
- i) **Koszty zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną** obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządu zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni.
- o) **Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości** obejmują wszelkie inne koszty niewymienione wyżej a poniesione na danej nieruchomości zgodnie z wystawionymi fakturami przez wykonawców usług lub zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont)

2. Koszty odpisu na fundusz remontowy tworzonego na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych z póź. zm.; zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem funduszu remontowego.

V. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 18

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:

- 1) **Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących mienie Spółdzielni**, na których ustanowione są prawa do lokali, lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu (mieszkalne i użytkowe) lub zajmowanych bez tytułu prawnego.
- 2) **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.**

§ 19

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonowane jest:
 - a) odrębnie - dla lokali użytkowych w najmie
 - b) na poszczególne nieruchomości, w zależności od charakteru lokalu (najem lokalu mieszkalnego, zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego)
2. Lokale użytkowe – ponoszą koszty utrzymania i eksploatacji przypadające na te lokale na podstawie otrzymanych faktur od dostawców i wykonawców usług, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni kalkulacyjnym podziałem kosztów.
3. Lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umowy najmu lub bez tytułu prawnego ponoszą pełne koszty utrzymania i eksploatacji przypadające na dany lokal w nieruchomości, w której się znajdują na podstawie indywidualnej kalkulacji kosztów.

§ 20

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia do wspólnego korzystania** są ewidencjonowane odrębnie i obejmują wszystkie koszty poniesione na to mienie, a szczególności:
 - a) **koszty podatku od nieruchomości** faktycznie przypadające na to mienie,
 - b) **koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu** zgodnie z decyzją określającą tę opłatę,
 - c) **koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni** zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług lub według obowiązującego w Spółdzielni sposobu kalkulacyjnego podziału kosztów (zakładowy plan kont), koszty utrzymania i konserwacji obejmujące drogi, chodniki, parkingi,
 - d) **koszty usług konserwacyjnych** (np. drobne naprawy, malowanie sprzętu będącego wyposażeniem placów zabaw). Przy czym koszty materiałów bezpośrednich obciążają koszty mienia w dacie ich poniesienia.
 - e) **koszty zarządzania** (administrowania) wg obowiązującego w Spółdzielni kalkulacyjnego podziału kosztów,
 - f) **koszty odpisu na fundusz remontowy** tworzonego na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych z póź. zm.; w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.

2. Koszty mienia do wspólnego korzystania pokrywają wszyscy użytkownicy lokali proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu, chociażby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 21

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustalane są na podstawie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mogą mieć zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokalu.

§ 22

1. **Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa** do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego lub garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat:
 - a) zaliczki na pokrycie kosztów zużycia mediów w lokalu
 - b) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji lokalu
 - c) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości
 - d) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania
 - e) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego
2. **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali**, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - a) zaliczki na pokrycie kosztów zużycia mediów w lokalu
 - b) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji lokalu
 - c) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości
 - d) koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania
 - e) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego
3. **Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni**, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat:
 - a) zaliczki na pokrycie kosztów zużycia mediów w lokalu
 - b) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania lokalu
 - c) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - d) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania
 - e) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego

4. **Właściciele własnościowego prawa do lokalu** niebędący członkami Spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat:
- a) zaliczki na pokrycie kosztów zużycia mediów w lokalu
 - b) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania lokalu
 - c) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - d) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania
 - e) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

§ 23

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne, z pominięciem innych użytkowników lokali w danej nieruchomości, korzystanie z części wspólnej nieruchomości.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego lub kilku użytkowników z części wspólnej nieruchomości oraz odpłatność z tego tytułu określa „Regulamin przekazywania w najem części nieruchomości wspólnej w budynkach, w których zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Nowy Dwór" we Wrocławiu, jako zarząd powierzony”.
3. Przychody z opłat, o których mowa wyżej, są rozliczane osobno na poszczególne nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§ 24

Spółdzielnia może ustalić opłaty dla posiadaczy psów (od każdego posiadanego psa oddzielnie), z wyjątkiem psów przewodników dla osób niewidomych i niedowidzących oraz psów wykorzystywanych w pracy na rzecz Straży Pożarnej, Straży Miejskiej, Policji, Wojska i Służb Granicznych. Przychody z opłat, są rozliczane osobno na poszczególne nieruchomości i pomniejszają koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości.

§ 25

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową oraz na warunkach określonych w „Regulaminie doboru najemców lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej Nowy Dwór we Wrocławiu”.
2. Najemcy korzystający z lokali użytkowych na zasadach umowy najmu wnoszą opłaty na zasadach i warunkach określonych w umowie oraz w „Regulaminie najmu lokali użytkowych – nowych i odzyskiwanych oraz dzierżawy terenów będących w zarządaniu Spółdzielni Mieszkaniowej Nowy Dwór”
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego opłacają do Spółdzielni odszkodowanie w okresach miesięcznych i terminie i wysokości ustalonej przez Zarząd.

§ 26

Pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali **proporcjonalnie do udziału we współwłasności.**

§ 27

1. **Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali** są roczne plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, tworzone na podstawie rzeczywistych kosztów roku poprzedniego z uwzględnieniem wielkości wskaźników mających wpływ na ceny jednostkowe w poszczególnych pozycjach planu.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów zależnych od Spółdzielni, dokonywana jest korekta rocznego planu gospodarczo- finansowego, co stanowi podstawę do zmiany wysokości opłat za używanie lokalu. Natomiast zmiana wysokości kosztów nie zależnych od Spółdzielni (media), nie wymaga korekty planu rocznego.
3. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami lokalowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego.

VII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 28

1. Użytkownik lokalu bez względu na posiadany tytuł prawny do zajmowanego lokalu jest zobowiązany utrzymać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, korzystać z części wspólnych nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania przez innych użytkowników.
2. Miesięczne opłaty za używanie lokalu mieszkalnego wnosi się, co miesiąc w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w terminie ustalonym w umowie lub określonym na fakturze lub rachunku.
4. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z chwilą postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do Spółdzielni.
5. Z opłat wnoszonych za używanie lokalu oraz z zaliczek wnoszonych na poczet kosztów – nie można samowolnie potrącać swoich należności.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe naliczane od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wymagalność nastąpiła.

§ 29

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wymienione w ust. 1, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: energii (cieplnej i elektrycznej), gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby wymienione w ust. 1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 30

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym oraz czystość i porządek w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego korzystania.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 31

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy aktów prawnych wymienionych w § 1 oraz Kodeks Cywilny.

§ 32

1. Niniejszy Regulamin wraz z załącznikiem numer 1 do Regulaminu zasad rozliczania kosztów G.Z.L. oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM "Nowy Dwór" został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Nowy Dwór” uchwałą nr 54 z dnia 11.09.2023r., z mocą obowiązującą od dnia 11.09.2023r.
2. Traci moc od dnia 11.09.2023r. Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Nowy Dwór” uchwałą nr 42 z dnia 12.12.2022r.
3. Traci moc od dnia 11.09.2023r. Załącznik nr 1 do Regulaminu zasad rozliczania kosztów G.Z.L. oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w SM "Nowy Dwór", który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Nowy Dwór” uchwałą nr 42 z dnia 12.12.2022r.

do "Regulaminu zasad rozliczania kosztów G.Z.L. oraz zasad ustalenia opłat za używanie lokali w SM "Nowy Dwór", zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 54 z dnia 11.09.2023r. z mocą obowiązującą od dnia 11.09.2023r.

Zakres obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw i remontu lokali.

- I. Naprawami są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego danego lokalu, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Specyfikacja napraw wewnątrz lokali należąca do obowiązków Spółdzielni:
 - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających znajdujących się w lokalu, łącznie z zaworem odcinającym i wodomierzem, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - b) naprawa i wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej,
 - c) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego z wyłączeniem napraw i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników, tablicy licznikowej oraz mieszkaniowej instalacji sygnalizacyjnej wraz z włącznikami,
 - d) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania przy rozprowadzeniu pionowym wraz z grzejnikami żeliwnymi w przypadku wystąpienia awarii,
 - e) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania przy rozprowadzeniu poziomym do zaworu odcinającego i ciepłomierza lokalowego (wraz z ciepłomierzem),
 - f) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu łącznie z zaworem odcinającym, przed kuchnią gazową,
 - g) naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
 - h) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii, bez malowania balustrad.
 - i) naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieuszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji centralnego ogrzewania), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwa wentylacja, itp.) lub wykonaniem przez Użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
2. Naprawy i wymiany wymienione w ust. 1 w przypadkach zawinionych przez Użytkownika lub osoby korzystające z jego lokalu, obciążają Użytkownika lokalu.
3. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust. 1 pkt. i w przypadku, gdy Użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkód.

4. Spółdzielnia nie ponosi kosztów naprawy i wymiany uszkodzonej instalacji c.o. w mieszkaniu oraz zastrzega sobie prawo do obciążenia tymi kosztami użytkownika lokalu w przypadku, gdy, użytkownik lokalu dokonał na tej instalacji wymiany grzejnika żeliwnego na inny grzejnik, mimo posiadanej zgody albo dokonał zmiany w rozprowadzeniu gałęzek po lokalu lub użył materiału innego niż materiał, z którego wykonany jest pion c.o.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu porządku domowego.
2. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem Użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłoży, w tym również balkonów i loggii,
 - b) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz drzwi w piwnicach lokatorskich,
 - c) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian loggii,
 - d) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.,
 - e) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
 - f) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w mieszkaniu wraz z osprzętem,
 - g) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,
 - h) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania przy rozprowadzeniu poziomym od ciepłomierza lokalowego (bez ciepłomierza) wraz z grzejnikami.
3. Kolorystykę malowania balustrad, ścian i sufitów na balkonach i loggiach Użytkownik lokalu zobowiązany jest wcześniej uzgodnić ze Spółdzielnią.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy Użytkownika lokalu lub jego domowników, obciążają Użytkownika lokalu. Jest on także obowiązany do niezwłocznego naprawienia szkód.
5. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, itp. oraz wykonywanie modernizacji istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organu architektoniczno – budowlanego.
6. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, za które odpowiada Spółdzielnia, tj.: zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej, itp. w lokalu w sposób uniemożliwiający ich wymianę, naprawę i odczyt wskazań. Nie zastosowanie się do powyższego narazi na konieczność udostępnienia we własnym zakresie i na własny koszt w/w instalacji, bez zwrotu przez Spółdzielnię nakładów poniesionych przez lokatora na wykonanie zabudowy, obudowy.

7. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wyrządzone z jego winy szkody w zajmowanym lokalu, w pomieszczeniach budynku lub lokalach innych Użytkowników lokali (np. zalanie mieszkania przez pozostawienie otwartego kranu). Koszty napraw szkód ponosi Użytkownik lokalu, który tę szkodę spowodował.
8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o awariach, uszkodzeniach instalacji w budynku, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.
9. Użytkownik lokalu jest obowiązany na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
10. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli Użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
11. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność Użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia Użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.