

REGULAMIN

w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami (lokale mieszkalne i użytkowe), jak również opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOPERNIK” w Toruniu.

TEKST JEDNOLITY

uwzględniający zmiany Regulaminu wynikające z następujących aneksów:

- aneks nr 1 z dnia 29.05.2008r. obowiązujący od 01.05.2008r. (zmieniono § 24 ust. 1, 2, 3, 4);
- aneks nr 2 z dnia 27.11.2008r. obowiązujący od 01.01.2009r. (zmieniono § 15 oraz § 19 ust. 2 i 3);
- aneks nr 3 z dnia 26.02.2009r. obowiązujący od 01.01.2009r. (zmieniono § 24 ust.3);
- aneks nr 4 z dnia 22.10.2009r. obowiązujący od dnia jego uchwalenia (zmieniono § 3 ust. 7, § 13 ust. 8, § 15 ust. 10, §18 ust. 4, § 21 ust. 2, § 23, § 24 ust. 1);
- aneks nr 5 z dnia 21.08.2013r., obowiązujący od dnia jego uchwalenia (zmieniono § 18 oraz § 26), a zmiana § 15 dotycząca gospodarki odpadami weszła w życie od 1.07.2013r.;
- aneks nr 6 z dnia 16.03.2016r., obowiązujący od dnia 01.04.2016r. (zmieniono treść § 26);
- aneks nr 7 z dnia 17.04.2019r. obowiązujący od dnia jego uchwalenia (zmieniono § 17 ust. 3, § 31 ust. 6);
- aneks nr 8 z dnia 22.05.2019r., obowiązujący od miesiąca maja 2019r. (zmieniono preambułę, § 11 ust.2 pkt g, § 23, § 24 ust. 2), a zmiana w § 26 dotycząca TVK weszła w życie od miesiąca czerwca 2019r.;
- aneks nr 9 z dnia 26.08.2020r. (zmieniono treść § 12 i § 24), a zmiana obowiązuje od daty uchwalenia, z zastrzeżeniem, że postanowienie w § 24 ust. 1 pkt b) zmienianego regulaminu wchodzi w życie od 01.01.2021r.

Na podstawie § 63 ust. 2 oraz § 80 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000071793 oraz na podstawie art. 4, 5 i 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., niniejszym regulaminem określa się szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania i eksploatacji zasobów (lokali mieszkalnych oraz użytkowych) oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jak również najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

§ 2

Ilekoć w regulaminie tym jest mowa o:

1. użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali,
 - b) nie będących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
 - c) najemców lokali.
2. odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
3. nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
4. pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, komórkę będące częścią składową lokalu, nawet jeśli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości,
5. udziale 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. Do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielenie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

6. lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe.
7. lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
8. osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1 niniejszego paragrafu.
9. przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.
10. pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.
11. zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
12. gospodarce zasobami mieszkaniowymi – rozumie się przez to gospodarkę lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością oraz garażami i miejscami postojowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie bądź własnościowe) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni,
 - c) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w/w osoby mogą korzystać odpłatnie na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali (mieszkania, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,przez uiszczanie opłat miesięcznych, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) 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 członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień z § 5 niniejszego regulaminu.
Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię właściciele lokali nie będący członkami mogą korzystać odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.

6. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywającymi się latami kalendarzowymi.
7. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan ten powstaje na podstawie budżetów operacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni. Podstawowym elementem planu gospodarczego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów. W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
 - a) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami,
 - b) poniesione koszty,
 - c) poziom planowanej inflacji na dany rok,
 - d) zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości),
 - e) zmiany cen wynikające z umów na usługi komunalne,
 - f) zmiany wysokości wynagrodzeń wykonawców usług świadczących je dla Spółdzielni,
 - g) inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.

Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości opłat, dokonywana jest korekta planu gospodarczego.

§ 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych obejmujący co najmniej koszty eksploatacji i utrzymania (nie niższe niż członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu) a w tym w szczególności podatki i opłaty lokalne, koszty administracji i zarządzania, remontów i konserwacji oraz utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Ponadto regulują opłaty za media tj. w szczególności za energię ciepłą (centralne ogrzewanie i podgrzanie wody), zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2 paragrafu 5.
3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego wnoszą opłatę z tytułu eksploatacji i utrzymania określoną w planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok kalendarzowy – w wysokości jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni, a więc bez uwzględniania pożytków i innych przychodów z działalności Sp-ni. Nadto regulują opłatę na fundusz remontowy i na fundusz termomodernizacyjny oraz za dostarczane media tj. energię ciepłą, zimną wodę i kanalizację, wywóz nieczystości.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 6

1. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju są:
 - a) odrębna nieruchomość,
 - b) lokal,
 - c) udział w nieruchomości wspólnej,
 - d) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - e) liczba osób,
 - f) liczba psów,
 - g) wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
6. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.
7. Do powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zalicza się powierzchnię miejsca oznakowanego oraz ułamekowy udział w powierzchni ogólnej danego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
8. Do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
9. Powierzchnię użytkową nowobudowanych lokali mieszkalnych oraz użytkowych dla celów rozliczania kosztów zasobami oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru lub wg pomiaru z natury. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
10. Dla celów określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych eksploatowanych w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu przyjmuje się wg wielkości podanej w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu.
11. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnych własności w danej nieruchomości.

§ 8

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, ubikacja, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jeden punkt czerpalny ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 9

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych przyjmuje się osoby w nim zameldowane na pobyt stały bądź czasowy lub też osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu. Przy ustalaniu opłat za lokale należy uwzględnić dłuższe nieobecności mieszkańców – powyżej dwóch pełnych miesięcy (np. wyjazdy zagraniczne, służba wojskowa), na podstawie oświadczenia złożonego przez członka Spółdzielni bądź właściciela lokalu.
2. Zmiany w opłatach liczonych od liczby osób zamieszkałych uwzględniane są z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zgłoszona zmiana przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego w formie pisemnej w Administracji Spółdzielni.
3. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
 - a) wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i zwrotu do Administracji Osiedla oświadczeń przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji danych osób faktycznie zamieszkałych w lokalu,

- b) informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach przeliczanych w stosunku do liczby osób zamieszkałych.
4. W przypadku nie dopełnienia przez osoby, o których mowa powyżej obowiązków udzielania informacji o danych osób zamieszkałych w lokalu zgodnie ze stanem faktycznym, Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości w tym zakresie, zastrzega sobie prawo naliczenia należnych opłat mieszkaniowych za okres wcześniejszy, zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego. Jednocześnie, w przypadku członków Spółdzielni, Zarząd stosować może rygory wynikające z postanowień Statutu SM „Kopernik”.
5. W przypadku, gdy wg oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik podaje „0” osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń kosztów dla których jednostką rozliczeniową w Spółdzielni jest liczba osób (wywóz nieczystości, dźwigi, gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem, zimna woda i odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody w przypadku mieszkań bez wodomierzy), jak również przy ustalaniu zaliczki na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz jej podgrzania dla mieszkań z wodomierzami przyjmuje się ryczałt w wysokości ustalonej za jedną osobę. W przypadku mieszkania z wodomierzami zaliczka może zostać skorygowana przez Spółdzielnię na wniosek użytkownika lokalu, w oparciu o faktyczne zużycie wody w lokalu.

II. Składniki poszczególnych grup kosztów

§ 10

Koszty zasobów są ewidencjonowane z podziałem na poszczególne nieruchomości i obejmują:

- a) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
- b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- d) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- e) fundusz termomodernizacji zasobów mieszkaniowych,
- f) koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 11

1. **Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu** zalicza się:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
 - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) koszty dostawy gazu do lokalu,
 - d) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - e) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.
2. **Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych** zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a w szczególności:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody i energii elektrycznej ogólnego użytku oraz odprowadzania ścieków,
 - b) koszty konserwacji (m.in. instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej domofonowej, utrzymania zieleni, pogotowia technicznego Spółdzielni, przeglądów technicznych budynków),
 - c) koszty utrzymania czystości tj. usług porządkowych (w tym dodatkowo, jako odrębna pozycja ewidencyjna: koszty sprzątania psich odchodów),
 - d) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy,
 - e) koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, diety Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, inne koszty rzeczowe),
 - f) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - g) koszty usług obcych (przeglądów gazowych, kominiarskich, deratyzacji, akcji „zima”, itp.),
 - h) koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej: śmietnika, hydroforni, węzła cieplnego, itp.,
 - i) koszty eksploatacji, remontów i konserwacji dźwigów,
 - j) koszty realizacji programu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i mienia Spółdzielni,
 - k) koszty spółdzielczej telewizji kablowej obejmujące lokale, których użytkownicy nie podpisali umowy z operatorem sieci TVK.

3. **Mieniem Spółdzielni** są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej. W warunkach Spółdzielni wydziela się:
- a) mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, obejmujące w szczególności:
 - pawilony wolnostojące wynajmowane,
 - dzierżawione tereny pod pawilony, parkingi,
 - lokale użytkowe w najmie w budynkach mieszkalnych,
 - tereny niezabudowane-inwestycyjne.Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują zwłaszcza koszty administrowania i zarządzania, koszty dostawy energii elektrycznej i ciepłej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, usług porządkowych, konserwacji oraz kosztów remontów i robót termomodernizacyjnych. Koszty te w części nie pokrytej wpływami z jej własnej działalności rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni,
 - b) mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem określonych nieruchomości, czy danego osiedla (jako mienie wspólne), które obejmuje w szczególności: ciągi pieszojezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska sportowe, tereny zieleni, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu). Do kosztów tych zalicza się koszty utrzymania czystości i terenów zieleni, oświetlenia terenów Spółdzielni, podatków i opłat lokalnych, ubezpieczeń, utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, tj. m.in. sieci, budynków hydroforni, nawierzchni dróg, chodników, boksów śmietnikowych. Koszty te rozliczane są odrębnie na wszystkie lokale położone w obrębie określonych nieruchomości czy osiedla proporcjonalnie do powierzchni tychże lokali. Decyzję o jednostce rozliczeniowej tych kosztów i w jakim obrębie będą one rozliczane podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia tworzy **fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych** z przeznaczeniem na remonty poszczególnych nieruchomości oraz na cele ogólne Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. W Spółdzielni tworzony jest **fundusz termomodernizacyjny**, zaś użytkownik lokalu ma obowiązek wnoszenia opłat z tytułu termomodernizacji w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Zasady tworzenia funduszu oraz gospodarowania środkami z niego reguluje odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Kopernik”.
6. Członkowie Spółdzielni pokrywają **koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej**, obejmującej w szczególności:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania placówek tej działalności,
 - b) koszty wynagrodzeń z narzutami pracowników tej działalności,
 - c) koszty imprez kulturalno-sportowych i oświatowych,
 - d) koszty półkolonii i podobnej działalności,
 - e) koszty prowadzenia kół zainteresowań,
 - f) koszty działalności Klubów Seniora.
7. Lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę sfinansowano kredytem bankowym, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego obciążane są kosztem tego kredytu (raty, odsetki i koszty obsługi).

III. Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz ustalania opłat za media komunalne

§ 12

Energia ciepła

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dla potrzeb ogrzewania budynków oraz podgrzania wody oraz ustalania opłat dla lokali są zawarte w odrębnych regulaminach:

- a) w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOPERNIK” w Toruniu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą (dotyczy „systemu podzielnikowego”),
- b) Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych wyposażonych w ciepłomierze w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOPERNIK” w Toruniu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Dostawa zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalane są w oparciu o faktury dostawcy z uwzględnieniem wskazań wodomierzy głównych w poszczególnych budynkach a w przypadku zasilania w wodę przez hydrofornię - wg wskazań licznika wody w hydroforni. Rozdział kosztów na poszczególne budynki zasilane w wodę poprzez hydrofornię następuje przez Spółdzielnię proporcjonalnie do zużycia wody w tych budynkach wykazanego przez wodomierze w lokalach oraz ustalone ryczałty zużycia wody dla lokali nieopomiarowanych. Cena 1 m³ zimnej wody i kanalizacji oraz opłaty abonamentowej wynika z uchwały Rady Miasta Torunia podjętej na wniosek dostawcy wody.
2. W przypadku zainstalowania w lokalu mieszkalnym bądź użytkowym wodomierzy (po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i sprecyzowaniu warunków montażu):
 - a) opłaty dotyczące bezpośrednio lokalu ustala się z uwzględnieniem wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - b) odczyt wskazań wodomierzy w lokalach dokonywany jest co kwartał przez inkasenta upoważnionego przez Firmę rozliczeniową, z którą SM „Kopernik” ma zawartą umowę w sprawie wykonywania cyklicznych odczytów wskazań wodomierzy oraz ich rozliczeń. Inkasent wystawia użytkownikowi lokalu posiadającemu tytuł prawny do niego rozliczenie za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków, z uwzględnieniem naliczonych miesięcznych zaliczek,
 - c) w przypadku zmiany ceny zimnej wody i kanalizacji stosuje się do rozliczenia średniodobowe zużycie z poprzedniego okresu w danym mieszkaniu,
 - d) w przypadku braku możliwości dokonania odczytu (nieobecność lokatora, odmowa udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu) w dniu jego wykonywania (termin odczytu podawany jest przez Firmę rozliczeniową w gablocie ogłoszeń na klatce schodowej), rozliczenie następuje w kolejnym okresie. Powtórna niemożliwość dokonania odczytu skutkuje wykonaniem rozliczenia szacunkowego na podstawie uśrednionego zużycia z poprzedniego okresu, w którym dokonano rozliczenia dla danego lokalu. W przypadku, gdy przez trzy kolejne okresy rozliczeniowe, użytkownik lokalu nie udostępni urządzeń pomiarowych celem dokonania odczytu, rozliczenie następuje wg ryczałtu w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla mieszkań nieopomiarowanych,
 - e) w sytuacji stwierdzenia przez administrację osiedla bądź Firmę rozliczeniową uszkodzenia wodomierza z winy mieszkańca (w tym m.in. zerwania plomby, założenia ścisków) dokonuje się montażu nowych wodomierzy na koszt użytkownika mieszkania, a jednocześnie do trzech ostatnich okresów rozliczeniowych (okresem rozliczeniowym jest kwartał) będzie miała zastosowanie korekta rozliczenia kosztów zużycia wody w oparciu o zużycie wg nowo zamontowanych urządzeń pomiarowych w danym mieszkaniu na bazie przynajmniej dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych,
 - f) w przypadku żądania mieszkańca sprawdzenia działania urządzenia pomiarowego przez uprawnioną Firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa ono prawidłowo, użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia, w tym zamontowania nowych wodomierzy, utrzymując w mocy uprzednie rozliczenie kosztów zużycia wody,
 - g) w przypadku braku wyrażenia zgody przez mieszkańca lokalu posiadającego tytuł prawny do niego, na wymianę wodomierzy lub nie udostępnienia w tym celu mieszkania przez okres dwóch miesięcy do rozliczeń przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla mieszkań nieopomiarowanych. Ten sposób rozliczania obowiązuje do czasu wymiany wodomierzy.
3. Lokale wyposażone w wodomierze są obciążane w miesięcznej opłacie mieszkaniowej tzw. opłatą stałą za wodę z przeznaczeniem na pokrycie kosztów:
 - a) związanych z inkasenckim odczytywaniem i rozliczaniem wody wg wskazań wodomierzy w mieszkaniach,
 - b) wynikających z różnic we wskazaniach urządzeń pomiarowych do wody o różnej średnicy (suma wskazań wodomierzy w lokalach nie bilansuje się w 100 % ze wskazaniem licznika głównego mierzącego ilość wody kierowaną do budynku) oraz skutków zasilania poprzez hydrofornie (straty na sieci),
 - c) zużycia wody na cele gospodarcze (podlewanie zieleni, utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytkowania).
 Wysokość opłaty stałej jako jeden z elementów opłaty mieszkaniowej wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą przy uchwalaniu planu gospodarczego Spółdzielni na dany rok.
4. W lokalach mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego. W przypadku lokalu niezamieszkanego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej na jedną osobę. Opłatę dla tych mieszkań ustala Zarząd Sp-ni w

oparciu o analizę kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków za poprzedni rok kalendarzowy wg wskazań wodomierza głównego w budynku bądź w hydroforni (przy zasilaniu grupy budynków z hydroforni), z uwzględnieniem:

- a) liczby osób zamieszkałych w budynku, w tym w lokalach nieopomiarowanych,
- b) zużycia wody przez lokale opomiarowane.

Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do ustalania miesięcznej opłaty dla mieszkań bez wodomierzy poprzez określenie ilości m³ wody przypadających na osobę z mieszkania nieopomiarowanego w danym budynku i uwzględnienia w końcowej opłacie dla mieszkańca aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków (wg ceny dostawcy).

5. W lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy indywidualnych, stawka eksploatacyjna uwzględnia opłatę na poczet pokrycia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
6. Użytkownicy mieszkań, posiadający tytuł prawny do nich oraz korzystający z tzw. „ogródków przydomowych” obciążani są opłatą na poczet pokrycia kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, podatku od gruntu oraz konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do ustalania opłaty, biorąc pod uwagę obowiązujące przeciętne normy zużycia wody oraz uchwałę Rady Miejskiej Torunia o wysokości podatku od gruntu. W przypadku kwiatowych ogródków przydomowych, które podnoszą estetykę na osiedlach mieszkaniowych – odstępuje się od naliczania powyższej opłaty.
7. W przypadku oddania do eksploatacji nowych budynków mieszkalnych, zaliczkowa opłata za zimną wodę i odprowadzanie ścieków ustalana jest za 4m³/osobę miesięcznie. Taka opłata na osobę ma również zastosowanie w przypadkach lokali z wodomierzami, o których mowa w § 9 ust. 5 niniejszego regulaminu. Wysokość zaliczki obowiązuje do końca następnego okresu rozliczeniowego, a po dokonaniu odczytu wskazań wodomierzy istnieje możliwość zmiany wysokości zaliczki, na wniosek mieszkańca. Zaliczka winna zapewnić pokrycie kosztów zużycia wody w okresie rozliczeniowym.
8. Po zakończeniu danego roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje porównania poniesionych kosztów dostawy zimnej wody i kanalizacji oraz rozliczeń inkasenckich w stosunku do należnych wpływów z lokali (z opomiarowanych, nieopomiarowanych i opłaty stałej) odrębnie dla każdego z budynków. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu określa obowiązujący dla ogółu budynków wielorodzinnych Spółdzielni sposób rozliczenia różnic powstałych na poszczególnych budynkach za dany rok kalendarzowy.

§ 14

Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem

1. Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze ustala się w oparciu o faktury dostawcy. Koszty są rozliczane odrębnie dla każdego z budynków, w których lokale nie posiadają indywidualnych gazomierzy. Jednostką rozliczeniową kosztów jest ilość osób zamieszkałych w danym budynku. Cena gazu wynika z decyzji Urzędu Regulacji Energetyki dla dostawcy gazu.
2. Opłaty za gaz ustala się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego. W przypadku lokalu niezamieszkanego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej na jedną osobę.
3. Ustalone przez Zarząd Spółdzielni opłaty miesięczne na poczet kosztów gazu traktuje się jako zaliczki. Zaliczki są różnicowane dla każdego z budynków, w zależności od kosztów za poprzedni rok i z uwzględnieniem założeń co do zmiany cen gazu na kolejny rok.
4. W przypadku zmiany przez dostawcę cen gazu w ciągu roku, Spółdzielnia ustala skutki zmiany ceny w celu odpowiedniego rozliczenia z mieszkańcami danego budynku.
5. Po zakończeniu roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez użytkowników opłat (zaliczek) w stosunku do poniesionych kosztów gazu. Różnica pomiędzy zaliczką wniesioną przez poszczególnych użytkowników a faktycznym kosztem dostawy gazu jest rozliczana w stosunku do każdego z lokali jako nadpłata bądź dopłata (do potrącenia lub do dopłaty przy najbliższej opłacie za lokal), odrębnie dla każdego budynku.

§ 15

Wywóz nieczystości

1. Opłaty dla mieszkańców za gospodarowanie odpadami komunalnymi w nieruchomościach mieszkaniowych ustala się w oparciu o uchwałę Rady Miasta Torunia w tym zakresie.
2. Spółdzielnia jako zarządzający nieruchomościami, ma obowiązek składania do Gminy Miasta Torunia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z zaznaczeniem czy dana nieruchomość mieszkaniowa będzie zbierać odpady w sposób selektywny, czy nie.
3. Na podstawie złożonych deklaracji do Gminy, Spółdzielnia jest zobowiązana do regulowania co miesiąc opłat za gospodarowanie odpadami w nieruchomościach mieszkaniowych wg naliczonych dla mieszkań

- opłat w tych nieruchomościach. Wysokość naliczonych opłat dla mieszkań w zasobach Spółdzielni staje się jednocześnie kosztem za gospodarowanie odpadami w poszczególnych nieruchomościach.
4. W przypadku lokali mieszkalnych opłaty naliczane są w stosunku do liczby osób zameldowanych lub zamieszkałych (zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego). Gdy lokal jest zgłoszony jako niezamieszkały, do rozliczeń przyjmuje się opłatę jak dla gospodarstwa domowego z jedną osobą.
 5. W sytuacji, gdy Gmina nałoży na Spółdzielnię wyższą opłatę niż wynika to ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji, wobec nie wywiązywania się przez mieszkańców danej nieruchomości z zadeklarowanych zasad selektywnego gospodarowania odpadami, koszty z tym związane odniesione zostaną w koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości. Dla takiej nieruchomości złożona zostanie korekta deklaracji i naliczone wyższe opłaty dla mieszkańców za gospodarowanie odpadami, z mocą od kolejnego miesiąca po otrzymaniu decyzji z Gminy.
 6. W przypadku lokali tzw. niezamieszkałych tj. lokali użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, koszty wywozu odpadów są ustalane w oparciu o faktury wykonawcy tych usług (obecnie MPO Sp. z o.o. w Toruniu) i ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości. Koszty z tytułu wywozu odpadów dla lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym są elementem kosztów eksploatacji i utrzymania i są rozliczane na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, odrębnie dla każdej nieruchomości. Opłata na pokrycie kosztów wywozu odpadów jest kalkulowana w planie na dany rok kalendarzowy w ramach opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania tych lokali.
 7. W zależności od charakteru prowadzonej działalności w lokalu użytkowym (np. sklep spożywczy) będącym przedmiotem najmu, opłata na pokrycie kosztów wywozu nieczystości może być ustalona indywidualnie, z odzwierciedleniem uzgodnień w umowie najmu lub dzierżawy terenu.”

§ 16

Podatki i opłaty

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu - od lokali stanowiących jej mienie odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu, zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z uchwał Rady Miasta.
3. Lokale Spółdzielni są obciążane kosztami opłat za wieczyste użytkowanie terenów, zależnymi od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość.

IV. Zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych i ustalania opłat

§ 17

1. Energia cieplna dostarczana do budynku podlega podziałowi na koszty ogrzewania lokali oraz na koszty ogrzewania powierzchni wspólnej w budynku, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni budynku. Regulaminy, o których mowa w paragrafie 12 niniejszego regulaminu określają stosowane zasady rozliczania kosztów.
2. Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji części wspólnej ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali po zakończeniu każdego roku (zgodnie z paragrafem 13 ust. 8). Koszty te wynikają z różnicy pomiędzy kosztami dostawy zimnej wody i kanalizacji oraz rozliczeń inkasenckich a wpływami z lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych oraz naliczanej miesięcznej opłaty stałej, o której mowa w paragrafie 13 ust. 3.
3. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku (dotyczące części wspólnych budynków, np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, oświetlenia wejść do budynków) ustala się na podstawie faktur sprzedawcy/dostawcy energii elektrycznej otrzymanych przez Spółdzielnię, zawierających opłaty zmienne za zużycie energii elektrycznej w danym budynku oraz opłaty stałe. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane w Spółdzielni na budynki. Jednostką rozliczeniową tych kosztów przy ustalaniu opłaty dla mieszkańców jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w danym budynku. W uzasadnionych technicznie przypadkach (np. wspólne dodatkowe oświetlenie zewnętrzne, dodatkowe oświetlenie na dachu budynku), Zarząd może podjąć decyzję o pogrupowaniu kilku budynków w celu ustalenia jednakowej opłaty i wspólnego rozliczenia kosztów energii elektrycznej. Powstałe różnice na poszczególnych budynkach pomiędzy kosztami energii elektrycznej za dany rok kalendarzowy a należnymi opłatami od mieszkańców z tytułu energii elektrycznej stanowią część składową wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości.

§ 18

1. Koszty konserwacji obejmują koszty pogotowia technicznego Spółdzielni, koszty konserwacji instalacji i urządzeń, konserwacji zieleni, przeglądów 5-letnich stanu technicznego budynków. Koszty te ustala się z uwzględnieniem wymaganej odrębnymi przepisami częstotliwości dokonania danego rodzaju przeglądów i z zastosowaniem okresowej weryfikacji cen rynkowych wykonawców poszczególnych usług konserwacyjnych. Koszty konserwacji rozliczane są do m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych lokali użytkowych są pokrywane z wpływów z lokali użytkowych.
3. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych w halach garażowych w budynkach wielorodzinnych są pokrywane z wpływów z garaży i miejsc postojowych usytuowanych w tych budynkach.
4. Koszty konserwacji są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i stanowią element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
5. Utrzymanie właściwego stanu technicznego garaży w obiektach wolnostojących jest obowiązkiem użytkownika garażu.

§ 19

1. Koszty usług porządkowych (utrzymania czystości) części wspólnych nieruchomości ustala się na podstawie kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian w wysokości umownych wynagrodzeń podmiotów świadczących te usługi. W zawartych umowach o świadczenie usług porządkowych ustalane są wysokości wynagrodzenia w podziale na poszczególne nieruchomości. Przy ustalaniu opłaty, jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. W sytuacji kiedy pozostawione zostaną wielkogabarytowe odpady przy boksie śmietnikowym bądź na terenie danej nieruchomości lub na terenie stanowiącym mienie wspólne Spółdzielni i zostanie ustalona osoba, która to uczyniła, wówczas Spółdzielnia ma prawo obciążenia wskazanej osoby kosztami wywózki wystawionych odpadów poprzez wystawienie odrębnej faktury VAT, niezależnie od naliczanej miesięcznej opłaty z tytułu wywozu nieczystości.
3. W przypadku, kiedy nie uda się bezspornie ustalić osoby odpowiedzialnej za pozostawienie wielkogabarytowych odpadów, wówczas koszty usunięcia pozostawionych odpadów, w zależności od miejsca ich położenia, obciążą koszty danej nieruchomości lub koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.

§ 20

Koszty podatków i opłat za wieczyste użytkowanie dotyczące powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego w ramach poszczególnych nieruchomości są ustalane na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane na poszczególne lokale w stosunku do ich powierzchni użytkowej.

§ 21

1. Koszty administracji i zarządzania to koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością nie będącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i inną działalność ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi dzieli się na nieruchomości według ich powierzchni użytkowej.
2. Ogólne koszty administracji i zarządzania zasobami w Spółdzielni ustala się bazując na kosztach poniesionych w okresie poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
3. Do kosztów administracji i zarządzania zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali, to jest w szczególności: wynagrodzenia pracowników z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja środków trwałych, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, koszty usług świadczonych przez osoby trzecie, w tym w szczególności usług prawnych, informatycznych, doradczych, diety Rady Nadzorczej.

§ 22

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia.

§ 23

Na koszty usług obcych składają się przede wszystkim koszty przeglądów kominiarskich, gazowych, akcji „zima”, usług deratyzacji-dezynfekcji-dezynsekcji, sporządzania dokumentacji technicznej niezbędnej dla prawidłowej

eksploatacji budynków. Koszty tych usług ustala się w oparciu o koszty poniesione w poszczególnych nieruchomościach, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji i zakresu rzeczowego usług przewidzianego do realizacji w roku planowanym w danej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu opłaty na pokrycie planowanych kosztów tych usług jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 24

Dźwigi osobowe

„ 1. Opłaty za dźwigi obejmują:

- a) opłatę na eksploatację i utrzymanie dźwigu przeznaczoną na pokrycie kosztów konserwacji, dozoru technicznego, badań resursowych, ubezpieczenia dźwigów, koszty telefoniczne do obsługi dźwigów. Jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w mieszkaniu znajdującym się w nieruchomości wyposażonej w dźwigi osobowe. W przypadku lokalu niezamieszkałego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ustaloną na jedną osobę;
 - b) opłatę na fundusz remontowy dźwigów, dla której jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali w nieruchomości;
 - c) opłatę na energię elektryczną dźwigów - na pokrycie kosztów energii elektrycznej tych urządzeń w budynku. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali w budynku.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 są odrębnymi pozycjami na wydruku opłaty miesięcznej za lokal, zaś ich wysokość zatwierdza Rada Nadzorcza przy planie gospodarczym Spółdzielni na dany rok bądź na odrębny wniosek Zarządu Spółdzielni. Opłaty z ust. 1 pkt a) i b) są zróżnicowane na poszczególne nieruchomości z dźwigami, zaś z pkt c) są zróżnicowane na poszczególne budynki z dźwigami.
3. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się:
- a) w sytuacji kiedy pierwszy przystanek dźwigu znajduje się na poziomie parteru budynku - lokale położone na I piętrze budynku i na wyższych kondygnacjach, z tym jednak, że opłatę za dźwig dla lokali na I piętrze wylicza się w wysokości 50% opłat, o których mowa w § 24 ust. 1,
 - b) w sytuacji kiedy drugi lub trzeci przystanek dźwigu znajduje się na poziomie parteru budynku - lokale położone na parterze budynku i na wyższych kondygnacjach, z tym jednak, że opłatę za dźwig dla lokali na parterze wylicza się w wysokości 25% opłat, o których mowa w § 24 ust. 1.
4. W przypadku unieruchomienia dźwigów, opłaty pomniejsza się w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej z ust. 1 pkt a) ale tylko w części dotyczącej konserwacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia dźwigu. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godz. od 6.00 do 22.00 był czynny mniej niż 10 godzin. Stwierdzenie czasu unieruchomienia dźwigu wymaga potwierdzenia przez Administrację osiedla. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych, ale dopuszczalne jest rozliczenie bonifikat w innych okresach, nie dłuższych jednak niż roczne. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów w danej nieruchomości.”

§ 25

Realizacja poprawy bezpieczeństwa na osiedlach

1. Opłata na realizację programu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i mienia Spółdzielni jest naliczana od każdego mieszkania w zasobach SM „Kopernik”, jak również od lokalu użytkowego z własnościowym prawem.
2. Odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą określa szczegółowe zasady gromadzenia środków na realizację poprawy bezpieczeństwa na osiedlach, ich ewidencji i wydatkowania w podziale na nieruchomości.
3. Koszty i wpływy są ewidencjonowane w podziale na poszczególne nieruchomości.

§ 26

TVK

1. W budynkach podłączonych do sieci telewizji kablowej użytkownicy lokali regulują opłaty z tytułu TVK zgodnie z umową cywilno-prawną zawartą przez nich z operatorem sieci.
2. W związku z wyłączeniem z dniem 3.06.2019r. nadawania przez TVK Toruń sygnału RTV w systemie analogowym, SM „Kopernik” zaprzestaje od miesiąca czerwca 2019r. naliczania opłaty za TVK za tzw. „pakiet minimalny” w opłacie mieszkaniowej regulowanej do Spółdzielni, dla osób które nie zawarły indywidualnie umowy z operatorem sieci telewizji kablowej. Jednocześnie przestają obowiązywać dotychczasowe zwolnienia z opłaty TVK.

V. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Sp-ni i ustalania opłat

§ 27

1. Koszty utrzymania mienia spółdzielni ustala się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni i odrębnie dla mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości, czy osiedla. Koszty te omówiono szerzej w paragrafie 11 ust. 3 niniejszego regulaminu.
2. Koszty j/w są planowane na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem przewidywanej inflacji, zmiany cen, zmiany stawek podatków i opłat lokalnych.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu jest 1m² powierzchni użytkowej lokali na danym osiedlu.

§ 28

1. Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów: administracji i zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w najmie, dostawy mediów do tych lokali oraz podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych, a także na pokrycie kosztów remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej.
2. Dochody z najmu lokali użytkowych Spółdzielnia może także przeznaczać na dofinansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz pokrycie części kosztów przypadających na członków Spółdzielni z tytułu administracji i zarządzania, czy innych kosztów eksploatacji.
3. Podstawą rozdysponowania dochodów z lokali użytkowych uzyskanych przez Spółdzielnię w danym roku kalendarzowym jest plan gospodarczy Spółdzielni na kolejny rok oraz uchwała Walnego Zgromadzenia w przedmiotowej sprawie.

§ 29

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

§ 30

Odrębny regulamin w sprawie zasad naboru ofert na najem lokali użytkowych, zawierania umów najmu oraz korzystania z wynajmowanych lokali użytkowych stanowiących mienie SM „Kopernik” uchwalony przez Radę Nadzorczą w sposób bardziej szczegółowy reguluje sprawy opłat w przypadku wynajmowanych lokali użytkowych.

VI. Fundusz remontowy

§ 31

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na dany rok kalendarzowy zatwierdza Rada Nadzorcza SM „Kopernik”, biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby poszczególnych nieruchomości w zakresie remontów i termomodernizacji, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń oraz zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów na cele remontowe i termomodernizacyjne.
2. Ewidencja kosztów i wpływów funduszu remontowego jest prowadzona w ramach jednego funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nadto, opłatę na fundusz regulują najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
5. W przypadku lokali użytkowych wynajmowanych stanowiących mienie Spółdzielni:
 - a) odpis na fundusz remontowy nalicza się, gdy lokale te znajdują się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Odpis ten jest w takiej samej wysokości jak dla mieszkań w danej nieruchomości,
 - b) odpisu na fundusz remontowy nie nalicza się, gdy lokale użytkowe są w obiektach użytkowych wolnostojących. Remonty w obiektach użytkowych wynajmowanych obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji i utrzymania tych obiektów.
6. W przypadku lokali wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni nalicza się odpis na fundusz remontowy:
 - a) w przypadku lokali własnych Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – w wysokości jak dla lokali mieszkalnych w danym budynku,
 - b) w przypadku lokali własnych Spółdzielni usytuowanych w obiektach użytkowych – w wysokości wyliczonej na podstawie średniorocznego (za poprzedni rok) odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych w zasobach w Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wyższym odpisie na fundusz remontowy w danym obiekcie użytkowym, w którym są lokale własne Spółdzielni, gdy poniesione zostały w nim znaczne nakłady remontowe.
7. Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
8. W przypadku domów jednorodzinnych oraz garaży wolnostojących nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy. Obowiązek wykonywania niezbędnych remontów ciąży na użytkownikach tych lokali.

VII. Fundusz termomodernizacyjny

§ 32

1. Wysokość opłaty na fundusz termomodernizacyjny dany rok kalendarzowy zatwierdza Rada Nadzorcza SM „Kopernik”, biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby zasobów w zakresie termomodernizacji, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń oraz zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów na cele remontowe i termomodernizacyjne.
2. Koszty prac termomodernizacyjnych są rozliczane odrębnie na każdy budynek.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz termomodernizacyjny dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nadto, opłatę na fundusz regulują najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
4. W przypadku lokali użytkowych wynajmowanych stanowiących mienie Spółdzielni opłaty na fundusz termomodernizacyjny nie nalicza się, gdyż nie stanowi ona kosztu uzyskania przychodów.
5. Jednostką rozliczeniową kosztów termomodernizacji jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

VIII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna i opłata dla członków

§ 33

1. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni prowadzi się na podstawie planu rocznego.
2. Placówki działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowią mienie wspólne Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów przedmiotowej działalności jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali członków Spółdzielni.
4. Opłata dla członków Spółdzielni na działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię ustalana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

Właściciele lokali – nie będący członkami, jak również osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą korzystać z tej działalności, ale za dodatkową opłatą wynikającą z zawartej ze Spółdzielnią odrębnej umowy.

5. Odrębny regulamin w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin zamieszkałych w budynkach SM „Kopernik” w Toruniu uchwalony przez Radę Nadzorczą reguluje źródła finansowania i zasady wydatkowania środków na cele działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

IX. Inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni

§ 34

1. Dla użytkowników lokali, którzy podali w Spółdzielni tzw. adresy do korespondencji, wprowadzona została dodatkowa opłata miesięczna na pokrycie dodatkowych kosztów opłat pocztowych i obsługi związanej z przygotowaniem wysyłki, zaś jej wysokość jest zatwierdzana corocznie w planie gospodarczym Spółdzielni.
2. Dodatkowa opłata na sprzątanie psich odchodów (jako dodatkowa usługa porządkowa w zasobach w SM „Kopernik”) jest naliczana w stosunku do liczby psów w danym mieszkaniu (dla podstawowych usług porządkowych jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 m² pow. użytkowej lokalu) w oparciu o oświadczenie wypełnione przez użytkownika danego lokalu mieszkalnego. Treść złożonego oświadczenia przez użytkownika lokalu w sprawie posiadania (bądź nie posiadania) psa może podlegać weryfikacji przez Administrację osiedli, po otrzymaniu wiadomości o jego niezgodności ze stanem faktycznym, bądź w sytuacji odmowy jego złożenia. Wysokość miesięcznej opłaty dla posiadaczy psów podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu, w oparciu o wysokość kosztów ponoszonych z tytułu sprzątania psich odchodów w danym roku i ilości psów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Właściciele psów posiadający przyznany stopień inwalidztwa bądź orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, po jego przedłożeniu do Administracji osiedla korzystają ze zwolnienia z tej opłaty.

X. Postanowienia końcowe

§ 35

1. Określone na podstawie niniejszego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty za lokale z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania oraz dostawy mediów komunalnych wraz z przypadającą spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów na budowę lokali przez Spółdzielnię, regulowane są przez użytkowników lokali z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

§ 36

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio w szczególności przepisy Ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze, Ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali oraz Ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 37

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17.04.2008r., z mocą obowiązującą od 01.01.2008r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać „Regulamin w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SM „Kopernik” w Toruniu” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.04.2007r.

