

REGULAMIN

w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” oraz w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali położonych w zasobach w Spółdzielni.

§ 2

Przepisy niniejszego regulaminu dotyczą użytkowników lokali przez których rozumie się członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali stanowiących własność odrębną oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali na podstawie innych tytułów prawnych bądź bez tych tytułów.

§ 3

Gospodarka zasobami prowadzona przez Spółdzielnię obejmuje gospodarkę nieruchomościami z lokalami mieszkalnymi, z lokalami użytkowymi z własnościowym prawem bądź ustanowioną odrębną własnością oraz garażami i miejscami postojowymi (w garażach wielostanowiskowych) z własnościowym prawem bądź odrębną własnością, jak również nieruchomościami stanowiącymi mienie wspólne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni i danego osiedla. Natomiast działalność pozostała prowadzona przez Spółdzielnię obejmuje w szczególności działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz gospodarkę lokalami użytkowymi w najmie, dzierżawę terenów i wynajem pod reklamy.

§ 4

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują koszty dotyczące lokali, części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani 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, poprzez 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, poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 7 niniejszego regulaminu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali 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, poprzez 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 § 7 niniejszego regulaminu.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - 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. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
8. Podstawę do rozliczeń kosztów i ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan ten sporządzany jest w oparciu o budżety przygotowane dla poszczególnych nieruchomości na dany rok kalendarzowy, które wymagają akceptacji Zarządu Spółdzielni. Podstawowym elementem planu gospodarczego Spółdzielni są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości. W planowaniu uwzględnia się w szczególności: różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a należnymi przychodami, poniesione koszty, poziom planowanej inflacji w kraju na dany rok, zmiany w przepisach podatkowych mające wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek podatku VAT czy podatku od nieruchomości), zmiany cen za media oraz za usługi świadczone na rzecz zasobów, jak również 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 zasobami możliwa jest zmiana planu gospodarczego.

§ 6

1. Najemcy lokali mieszkalnych uczestniczą w pokrywaniu wydatków Spółdzielni związanych z utrzymaniem lokali na warunkach określonych w umowach najmu. Opłata miesięczna z tytułu najmu nie może być niższa niż opłaty dla osób nie będących członkami Spółdzielni w danej nieruchomości, o których mowa w § 5 niniejszego regulaminu.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne mają obowiązek regulować opłatę za najem zgodnie z zawartą umową najmu.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 7 niniejszego regulaminu.

§ 7

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni 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.

§ 8

Jednostkami rozliczeniowymi 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) wskazania urządzeń pomiarowych,
- g) jednostka rozliczeniowa ciepła,
- h) ilość wodomierzy, ciepłomierzy (lokalowych).

§ 9

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 zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. 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 od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
3. 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.
4. Do powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zalicza się powierzchnię miejsca oznakowanego oraz ułamek udziału w powierzchni ogólnej danego garażu wielostanowiskowego przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
5. Dla celów rozliczania kosztów zasobami, powierzchnię użytkową lokali eksploatowanych w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu przyjmuje się wg wielkości podanej w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu oraz przyjętych do naliczenia opłat.
6. Powierzchnię użytkową nowobudowanych lokali dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru budynku. Zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
7. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnych własności lokali w danej nieruchomości.

§ 10

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, w.c., 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 czerpалny ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 11

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.
2. Zmiana w opłatach liczonych od liczby osób zamieszkałych uwzględniana jest z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zgłoszona w formie pisemnej do Spółdzielni zmiana przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego.
3. Dla lokali z zerowym stanem osób wprowadza się miesięczną opłatę liczoną tak, jak dla jednej osoby dla poniższych opłat miesięcznych:
 - a) wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu,
 - b) gaz ziemny dla mieszkań bez gazomierza mieszkaniowego (w budynkach ze zbiorczym gazomierzem),
 - c) zimna woda i odprowadzenie ścieków dla mieszkań bez wodomierza mieszkaniowego,
 - d) podgrzanie wody dla mieszkań bez wodomierza mieszkaniowego,
 - e) eksploatacja i utrzymanie dźwigu osobowego.
4. Lokal mieszkalny z zerowym stanem osób może zostać zwolniony z opłaty za wywóz odpadów komunalnych pod warunkiem złożenia do Spółdzielni przez użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia, iż wnosi on opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla innego miejsca pobytu.
5. Z opłat naliczanych od powierzchni użytkowej lokalu nie dokonuje się zwolnienia.
6. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
 - a) wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i zwrotu do Spółdzielni oświadczeń przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji danych, w tym liczby osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu,
 - b) informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach naliczanych w stosunku do liczby osób zamieszkałych.
7. W przypadku niedopełnienia przez użytkownika lokalu obowiązku z ust. 6 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości (w zakresie faktycznej liczby osób zamieszkałych), 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”.

II. Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z lokalem oraz ustalania opłat.

§ 12

Do kosztów związanych bezpośrednio z lokalem zalicza się w szczególności:

1. koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
2. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
3. koszty dostawy gazu sieciowego do lokalu,
4. koszty wywozu odpadów komunalnych,

5. podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotycząca danego lokalu, o ile lokal nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.

§ 13

Energia ciepła

1. Koszty energii cieplnej ewidencjonowane są na każdy budynek mieszkalny, w oparciu o otrzymywane faktury od sprzedawcy/dostawcy energii cieplnej. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej oraz ustalania opłat zawarte są w odrębnym regulaminie 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.
2. W przypadku obiektów użytkowych wolnostojących i wynajmowanych w nich lokali, zasady naliczania opłat dla najemców za energię ciepłą reguluje umowa najmu lokalu. W sytuacji, gdy w takim obiekcie znajdują się oprócz lokali użytkowych w najmie również lokale służące potrzebom własnym Spółdzielni, koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszty energii cieplnej rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości użytkowej oraz na lokale znajdujące się w danej nieruchomości.

§ 14

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. Cenę 1 m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz opłaty abonamentowej dla Gminy Miasta Torunia określa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
2. W przypadku lokalu opomiarowanego w wodomierze indywidualne:
 - a) opłaty dotyczące bezpośrednio lokalu ustala się z uwzględnieniem wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - b) odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonywany jest co kwartał przez Spółdzielnię w sposób zdalny (jedynie w przypadku wodomierzy z odczytem „tradycyjnym”, odczyty wykonują sami użytkownicy lokali i mają obowiązek podać wskazania do Spółdzielni),
 - c) Spółdzielnia sporządza rozliczenie za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w lokalu w stosunku do naliczonych miesięcznych zaliczek i przekazuje je użytkownikom lokali,
 - d) w przypadku zmiany ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego stosuje się do rozliczenia średniodobowe zużycie w kwartale w danym lokalu,
 - e) w przypadku budynków mieszkalnych, w których w lokalach mieszkalnych nie ma zamontowanych wodomierzy ze zdalnym odczytem, Spółdzielnia (niezależnie od ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni) wywiesza ogłoszenie na klatkach schodowych o zasadzie podawania wskazań wodomierzy przez użytkowników lokali na koniec każdego kwartału. Niepodanie tych wskazań za okres dwóch kolejnych kwartałów skutkuje sporządzeniem rozliczenia szacunkowego na podstawie zużycia z poprzedniego okresu, w którym dokonano rozliczenia dla danego lokalu. W przypadku, gdy przez trzy kolejne okresy rozliczeniowe, użytkownik lokalu nie poda danych o wskazaniach wodomierzy (pomimo monitów ze strony Spółdzielni) rozliczenie następuje wg ryczałtu w wys. 12 m³ na 1 osobę,
 - f) w oparciu o zużycie wody z poprzedniego roku kalendarzowego, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ustaleniu zmiany ilości m³ dla lokali w celu zmiany zaliczkowych opłat miesięcznych,

- g) w przypadku lokalu z wodomierzami zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie ścieków może zostać zmieniona (zmniejszona bądź zwiększona) przez Spółdzielnię na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w oparciu o faktyczne zużycie wody w lokalu oraz przy wzięciu pod uwagę zmiany w liczbie osób zamieszkałych, z zastrzeżeniem, że opłata nie powinna zostać skorygowana do zera (nawet, gdy użytkownik podaje, że lokal nie jest zamieszkały),
 - h) w sytuacji stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu (w tym m.in. zerwania plomby, założenia ścisków) dokonuje się montażu nowych wodomierzy na koszt użytkownika lokalu a jednocześnie do trzech ostatnich okresów rozliczeniowych (okresem rozliczeniowym jest kwartał) będzie sporządzona korekta rozliczenia kosztów zużycia wody w oparciu o zużycie wg nowo zamontowanych urządzeń pomiarowych w danym lokalu na bazie przynajmniej dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych,
 - i) w przypadku wniosku użytkownika lokalu o sprawdzenie działania wodomierzy przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działają one prawidłowo, użytkownika lokalu Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny tych urządzeń pomiarowych, w tym zamontowania nowych wodomierzy, utrzymując w mocy uprzednie rozliczenie kosztów zużycia wody,
 - j) w przypadku niewyrażenia zgody przez użytkownika lokalu na wymianę wodomierzy lub nieudostępnienia w tym celu lokalu w terminie podanym przez Spółdzielnię, po upływie maksymalnie dwóch miesięcy od wyznaczonego terminu, do rozliczeń przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości 12 m³/osobę miesięcznie. Ten sposób rozliczania obowiązuje do czasu wymiany wodomierzy.
3. Lokale mieszkalne wyposażone w wodomierze są obciążane w miesięcznej opłacie mieszkaniowej tzw. opłatą stałą za wodę, która jest przeznaczona na pokrycie kosztów:
- a) 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),
 - b) zużycia wody na cele gospodarcze nieruchomości (podlewanie zieleni, utrzymanie czystości w częściach wspólnego użytkowania).
- Wysokość opłaty stałej jako jeden ze składników opłaty mieszkaniowej jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
4. W lokalach mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych. W przypadku lokalu z podaną zerową liczbą osób, do naliczenia opłaty przyjmuje się opłatę ryczałtową za jedną osobę. Przy ustalaniu opłaty bierze się pod uwagę analizę kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków za poprzedni rok kalendarzowy wg wskazań wodomierza głównego w budynku, 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, z jednoczesnym zastrzeżeniem, że opłata nie może być niższa niż za 12 m³/osobę.
5. W przypadku oddania do eksploatacji nowych budynków mieszkalnych, zaliczkowa opłata za zimną wodę i odprowadzanie ścieków ustalana jest za 4 m³/osobę miesięcznie. Wysokość zaliczki obowiązuje do końca następnego okresu rozliczeniowego – po dokonaniu odczytu wskazań wodomierzy i otrzymaniu rozliczenia istnieje możliwość zmiany wysokości zaliczki, na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Zaliczka winna zapewnić pokrycie kosztów zużycia wody w okresie rozliczeniowym.

6. W przypadku wynajmowanych lokali użytkowych, w których nie ma zamontowanych wodomierzy indywidualnych, opłata za najem lokalu (tzw. eksploatacyjna) uwzględnia pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
7. Po zakończeniu danego roku kalendarzowego dokonuje się porównania poniesionych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w stosunku do należnych przychodów z lokali (opomiarowanych, nieopomiarowanych), opłaty stałej za wodę i należnych przychodów od wykonawców robót, w budynkach mieszkalnych w Spółdzielni. O sposobie rozliczenia powstałych różnic decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 15

Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem

1. Do kosztów gazu zalicza się wydatki poniesione przez Spółdzielnię na rzecz sprzedawcy/dostawcy gazu ziemnego. Koszty gazu dotyczą budynków mieszkalnych wyposażonych w tzw. gazomierz zbiorczy i obejmują zarówno opłaty stałe, jak i koszty zmienne. Ceny za gaz wynikają między innymi z taryf Urzędu Regulacji Energetyki.
2. Spółdzielnia ewidencjonuje i rozlicza koszty odrębnie dla każdego z budynków, w których lokale nie posiadają indywidualnych gazomierzy. Jednostką rozliczeniową kosztów jest liczba osób zamieszkałych w danym budynku.
3. Opłaty za gaz ustala się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących wg oświadczenia użytkownika lokalu. W przypadku lokalu z podanym zerowym stanem osób zamieszkałych, do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej jak dla jednej osoby.
4. Ustalone przez Zarząd Spółdzielni opłaty miesięczne na poczet kosztów gazu traktuje się jako zaliczki. Zaliczki są zróżnicowane dla każdego z budynków, w zależności od kosztów za poprzedni rok i obowiązujących cen wraz z prognozą ich zmian.
5. Po zakończeniu roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia naliczonych opłat, które mają obowiązek wносить użytkownicy lokali, w stosunku do poniesionych kosztów gazu. Powstała różnica dla danego budynku jest rozliczana w stosunku do każdego z lokali w tym budynku jako nadpłata bądź niedopłata (do uwzględnienia przy regulowaniu najbliższej opłaty za lokal, o ile nie ma innych wymaganych zobowiązań do Spółdzielni).

§ 16

Wywóz odpadów komunalnych

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). Gdy lokal jest zgłoszony jako niezamieszkały, przyjmowana jest zasada do naliczenia opłaty podana w § 11 ust. 3 pkt a).
5. W sytuacji nałożenia przez Gminę na Spółdzielnię wyższej opłaty niż wynika to ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji, wobec niewywiązywania 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 użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, koszty wywozu odpadów są ustalane w oparciu o faktury wykonawcy tych usług i ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości. Koszty z tytułu wywozu odpadów dla tych lokali 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, zasada wnoszenia opłata na pokrycie kosztów wywozu odpadów może być ustalona indywidualnie, z odzwierciedleniem uzgodnień w umowie najmu lub dzierżawy terenu.

§ 17

Podatki i opłaty

1. Wysokość stawek podatku od nieruchomości zatwierdza corocznie Rada Miasta Torunia.
2. Podatek od nieruchomości, którego płatnikiem jest Spółdzielnia rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Właściciele lokali z ustanowioną odrębną własnością wnoszą podatek od nieruchomości w części przypadającej na ich lokal wraz z pow. przynależną bezpośrednio do GMT. Także opłatę za wieczyste użytkowanie terenów właściciele mają obowiązek samodzielnie regulować do GMT.

III. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości i ustalania opłat.

§ 18

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności:

- a) koszty administracji i zarządzania,
- b) koszty usług porządkowych,
- c) koszty usług obcych,
- d) koszty konserwacji,
- e) koszty ubezpieczenia,
- f) odpis na fundusz remontowy,
- g) koszty utrzymania dźwigów osobowych,
- h) koszty realizacji programu bezpieczeństwa,
- i) podatki i opłaty lokalne,
- j) koszty energii cieplnej i elektrycznej części wspólnych, w tym pomieszczeń ogólnego użytkowania oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków na cele wspólne nieruchomości.

§ 19

Koszty administracji i zarządzania

1. Koszty administracji i zarządzania to koszty związane z gospodarką zasobami i działalnością nie będącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami i pozostałą działalność Spółdzielni ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów.
2. Koszty administracji i zarządzania obejmują przede wszystkim amortyzację środków trwałych, koszty zakupu materiałów i przedmiotów nietrwałych, koszty utrzymania lokali własnych, opłaty pocztowe, prowizje bankowe, płace z narzutami, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, koszty szkoleń,

ubezpieczenia lokali własnych i oc zarządcy, utrzymania systemu informatycznego i inne koszty rzeczowe.

3. Według ustalonej struktury przychodów (procentowej), która jest elementem zmiennym, koszty administracji i zarządzania (KAiZ) rozliczane są na poszczególne rodzaje zasobów tj.:
 - a) na lokale mieszkalne,
 - b) na lokale użytkowe (z własnościowym prawem i odrębną własnością),
 - c) na garaże, miejsca postojowe w halach garażowych (z własnościowym prawem i odrębną własnością),
 - d) na lokale użytkowe w najmie,oraz na działalność społeczną, oświatową, kulturalną (SOK).
4. Jednostką rozliczeniową kosztów administracji i zarządzania przypadających na gospodarkę zasobami jest powierzchnia użytkowa lokalu. Koszty rozlicza się na poszczególne nieruchomości. Przy ustalaniu opłaty na ich pokrycie jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Przypadające na wynajmowane lokale użytkowe KAiZ rozliczane są do powierzchni użytkowej lokali i odnoszone są w koszty poszczególnych nieruchomości.
6. KAiZ przypadające na SOK są odnoszone w koszty tej działalności Spółdzielni.
7. Przy planowaniu KAiZ na następny rok kalendarzowy bierze się pod uwagę, w szczególności: koszty poniesione przynajmniej za I-III kwartały roku bieżącego, wzrost cen materiałów i usług, wysokość wskaźników makroekonomicznych (wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, wskaźnik inflacji), obowiązującą strukturę organizacyjną Spółdzielni.

§ 20

Usługi porządkowe

1. Koszty usług porządkowych w częściach wspólnych nieruchomości obejmują koszty:
 - a) na zewnątrz budynku/ków w obrębie nieruchomości,
 - b) wewnątrz budynku/ów wchodzących w skład nieruchomości.
2. Usługi porządkowe wykonywane są przez podmioty zewnętrzne w oparciu o zawarte umowy ze Spółdzielnią. Wysokość wynagrodzeń w podziale na poszczególne nieruchomości wynika z tych umów.
3. Poniesione koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Przy ustalaniu opłaty jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w danej nieruchomości.
5. W sytuacji, gdy przy boksie śmietnikowym bądź na terenie danej nieruchomości lub na terenie stanowiącym mienie wspólne Spółdzielni pozostawione zostaną (poza terminami do tego wyznaczonymi) odpady poremontowe, bądź inne odpady (np. sprzęt elektryczny i elektroniczny), w tym nieruchomości wielkogabarytowe i zostanie ustalona osoba, która to uczyniła, wówczas Spółdzielnia ma prawo obciążenia wskazanej osoby kosztami wywózki tych odpadów poprzez wystawienie odrębnego obciążenia, niezależnie od naliczanej miesięcznej opłaty z tytułu gospodarowania odpadami.
6. W przypadku, kiedy nie uda się bezspornie ustalić osoby odpowiedzialnej za pozostawienie odpadów, o których mowa w ust. 5 powyżej, wówczas koszty ich usunięcia, w zależności od miejsca ich położenia, obciążą koszty danej nieruchomości lub koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.
7. Niezależnie od usług porządkowych, o których mowa w ust 1 i 2, w budynkach mieszkalnych w Spółdzielni wykonywane jest sprzątanie klatek schodowych w oparciu o zawarte odrębne umowy z wykonawcami tych usług. Jednostką rozliczeniową kosztów oraz ustalania opłat jest lokal mieszkalny. Wysokość opłaty dla mieszkań zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Opłaty mogą być zróżnicowane na klatki schodowe/budynki/nieruchomości.

8. Zasada z ust. 7 powyżej nie dotyczy nieruchomości nr 2137 (ul. Harcerska 1d), w której koszty usług sprzątania klatek schodowych są ujęte w usługach porządkowych wewnątrz budynku i są rozliczane do m² pow. użytkowej mieszkań.

§ 21

Usługi obce

1. Na koszty usług obcych składają się przede wszystkim koszty przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych, akcji „zima”, usług deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji (DDD), wymiany piasku w piaskownicach, sporządzania dokumentacji technicznej niezbędnej dla prawidłowej eksploatacji budynków.
2. Koszty tych usług ustala się w oparciu o koszty poniesione w poszczególnych nieruchomościach (wg faktur wykonawców usług). Przy planowaniu kosztów na rok następny uwzględnia się zmiany cen i zakres rzeczowy usług przewidzianych do realizacji. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu opłaty na pokrycie kosztów tych usług jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 22

Koszty konserwacji

1. Koszty konserwacji obejmują między innymi koszty konserwacji instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej i urządzeń, koszty pogotowia technicznego Spółdzielni, konserwacji zieleni, przeglądów 5-letnich stanu technicznego budynków.
2. Koszty wynikają z zawartych umów z wykonawcami usług, bądź indywidualnych zleceń, w których określana jest wysokość wynagrodzenia.
3. Naprawy, które obciążają koszty konserwacji powinny być wykonywane przede wszystkim na podstawie:
 - a) zgłoszeń użytkowników lokali,
 - b) zgłoszeń wykonawców usług np. porządkowych,
 - c) bieżących potrzeb konserwacji i napraw,
 - d) kontroli okresowej stanu technicznego elementów i obiektów,
 - e) przeglądów 5-letnich stanu technicznego budynków.
4. Koszty konserwacji są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i stanowią element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
5. Koszty konserwacji rozliczane są do powierzchni użytkowej lokali.
6. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu opłaty na pokrycie planowanych kosztów tych usług jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
7. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych lokali użytkowych są pokrywane z wpływów z lokali użytkowych.
8. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych w halach garażowych w budynkach wielorodzinnych są pokrywane z wpływów z garaży i miejsc postojowych usytuowanych w tych budynkach.
9. Utrzymanie właściwego stanu technicznego garaży w obiektach wolnostojących jest obowiązkiem użytkownika garażu.

§ 23

Koszty ubezpieczenia

1. Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni.
2. Koszty ubezpieczenia odnosi się w poszczególne nieruchomości. Dla ustalenia opłaty dla użytkowników lokali jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 24

Fundusz remontowy

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów z przeznaczeniem na remonty poszczególnych nieruchomości oraz na cele ogólne Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na dany rok kalendarzowy zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni, biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby poszczególnych nieruchomości w zakresie remontów oraz modernizacji, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń oraz zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów na cele remontowe i modernizacyjne.
3. Ewidencja kosztów i wpływów funduszu remontowego jest prowadzona w ramach jednego funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. 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.
5. Stawki opłaty na fundusz remontowy są zróżnicowane na poszczególne nieruchomości, przede wszystkim w zależności od potrzeb remontowych w danej nieruchomości.
6. 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 znajdują się w obiektach użytkowych wolnostojących. Remonty w obiektach użytkowych wynajmowanych obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji i utrzymania tych obiektów.
7. W przypadku lokali wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni nalicza się odpis na fundusz remontowy w następujący sposób:
 - a) w przypadku lokali usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – w wysokości jak dla lokali mieszkalnych w danym budynku,
 - b) w przypadku usytuowanych w obiektach użytkowych – w wysokości wg 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.
8. Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
9. W przypadku domów jednorodzinnych oraz garaży wolnostojących nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy. Obowiązek wykonywania niezbędnych remontów ciąży na użytkownikach tych lokali.
10. W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się fundusz na legalizację/wymianę urządzeń pomiarowych w lokalach tj. wodomierzy i ciepłomierzy. Koszty z tego tytułu ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, zaś przy ustalaniu opłaty, którą zatwierdza Rada Nadzorcza, jednostką rozliczeniową jest sztuka urządzenia w lokalu/dla lokalu.

§ 25

Dźwigi osobowe

1. Koszty związane z utrzymaniem dźwigów obejmują:
 - a) eksploatację i utrzymanie, na którą składają się: bieżąca konserwacja, opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego, koszty badań resursowych, ubezpieczenie dźwigów, koszty telefoniczne do obsługi dźwigów,
 - b) energię elektryczną,
 - c) fundusz remontowy.

Koszty są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości wyposażone w dźwigi.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów dla ustalenia opłaty na ich pokrycie są:
 - a) w przypadku ust. 1 pkt a): liczba osób zgłoszonych jako zamieszkałych w mieszkaniu, przy czym w przypadku lokalu niezamieszkałego przyjmuje się naliczenie opłaty jak za jedną osobę,
 - b) w przypadku ust. 1 pkt b): powierzchnia użytkowa lokali w budynku wyposażonym w dźwigi,
 - c) w przypadku ust. 1 pkt c): powierzchnia użytkowa lokali w nieruchomości z dźwigami.
3. Opłaty na pokrycie kosztów, 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. Koszty z ust. 1 pkt a) i c), a tym samym opłaty na ich pokrycie są zróżnicowane na poszczególne nieruchomości z dźwigami, zaś z pkt b) są zróżnicowane na poszczególne budynki z dźwigami.
4. 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 § 25 ust. 2,
 - 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 § 25 ust. 2.
5. Zasady ustalania opłat ujęte w ust. 4 pkt b) powyżej nie dotyczą:
 - a) nowo oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych po dacie 01.09.2023 r.
W przypadku lokali mieszkalnych w tych budynkach, w związku z możliwością zjazdu dźwigiem do hal garażowych z miejscami postojowymi oraz korzystania z dźwigu przez wszystkich użytkowników lokali w budynku, opłaty za dźwig naliczane są w jednakowej wysokości. Dla lokali użytkowych w tych budynkach, opłata z tytułu eksploatacji i utrzymania dźwigów jest ustalana na lokal na podstawie opłaty dla lokali mieszkalnych i liczby miejsc postojowych przeznaczonych do wyłącznego użytkowania przez właścicieli tych lokali,
 - b) budynków średniowysokich, gdzie nastąpiła wymiana wyeksploatowanych dźwigów osobowych wraz z przebudową wejść w celu likwidacji barier architektonicznych.
W tych budynkach, opłaty za dźwig naliczane są w następujący sposób: dla mieszkań na I piętrze oraz na wyższych kondygnacjach w wysokości 100%, a dla mieszkań na parterze w wysokości 50%.
6. Spółdzielnia na wniosek mieszkańców może udzielić bonifikaty z tytułu unieruchomienia dźwigu proporcjonalnie do ilości dni niesprawności urządzenia, ale tylko w części opłaty z ust. 1 pkt a) dotyczącej konserwacji dźwigów. Jeżeli w danej klatce schodowej są dwa dźwigi, a tylko jeden jest nieczynny, bonifikata nie przysługuje.

§ 26

Koszty realizacji programu bezpieczeństwa

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 bądź ustanowioną odrębną własnością. Wysokość opłaty zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą określa zasady gromadzenia i wykorzystywania środków finansowych pochodzących z opłaty na realizację poprawy bezpieczeństwa w SM „Kopernik w Toruniu.
3. Koszty i wpływy z tego tytułu są ewidencjonowane w podziale na poszczególne nieruchomości.

§ 27

Podatki i opłaty lokalne części wspólnych nieruchomości

1. Wysokość podatków od nieruchomości wynika z obowiązujących stawek podatku od nieruchomości uchwalonych przez Radę Miasta Torunia na dany rok kalendarzowy. Ponożone koszty z tego tytułu dotyczące części wspólnych są odnoszone odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość opłat za wieczyste użytkowanie terenów dotyczące powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytku w ramach poszczególnych nieruchomości są ustalane na podstawie zawiadomień z GMT o wysokości opłaty rocznej.
3. Jednostką rozliczeniową stosowaną do obciążenia użytkowników lokali jest 1 m² powierzchni użytkowej.
4. Właściciele lokali z ustanowioną odrębną własnością wnoszą podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie terenów bezpośrednio do GMT.
5. W przypadku podatku od budowli, koszty z tego tytułu obciążają pozostałe koszty eksploatacji nieruchomości i są one rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogółu lokali w zasobach w Spółdzielni.

§ 28

Koszty energii cieplnej i energii elektrycznej części wspólnych, w tym pomieszczeń ogólnego użytkowania oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków na cele wspólne nieruchomości

1. Energia ciepła dostarczana do budynku obejmuje nie tylko energię cieplną dotyczącą bezpośrednio lokali ale także części wspólnych w budynku. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej oraz ustalania opłat w budynkach mieszkalnych zawarte są w odrębnym regulaminie, o którym mowa w § 13 ust. 1 niniejszego regulaminu.
W przypadku korzystania z ciepłej wody w budynkach mieszkalnych – w pomieszczeniach wspólnego użytku przez indywidualnego użytkownika i na jego potrzeby, koszty z tego tytułu obciążają tego użytkownika.
Gdy w obiektach użytkowych wolnostojących i wynajmowanych w nich lokalach znajdują się części wspólnego użytkowania, opłaty za energię cieplną zmienną dla najemców uwzględniają należną opłatę za energię cieplną tych części. W sytuacji, gdy w takim obiekcie znajdują się oprócz lokali użytkowych w najmie również lokale służące potrzebom własnym Spółdzielni, koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku, na potrzeby wspólne nieruchomości obejmują wydatki na zakup energii elektrycznej zużywanej:
 - a) wewnątrz budynku (np. klatki schodowe, przejścia, piwnice, pozostałe urządzenia w budynku),
 - b) na zewnątrz budynku w danej nieruchomości (np. oświetlenia wejść do budynku, numeru administracyjnego, dodatkowych lamp, zamontowanego szlabanu).

Koszty ustala się w oparciu o faktury sprzedawcy/dostawcy energii elektrycznej, zawierające opłaty zmienne wg zużycia energii elektrycznej w danym budynku oraz opłaty stałe. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane w Spółdzielni na budynku. Jednostką rozliczeniową tych kosztów przy ustalaniu opłaty dla mieszkańców jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w danym budynku. Opłaty ustala się w oparciu o średnioroczne koszty w budynku, z jednoczesnym uwzględnieniem zmiany cen i faktu zamontowanej instalacji fotowoltaicznej.

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.

3. Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji części wspólnej ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali po zakończeniu każdego roku w zasobach z lokalami mieszkalnymi. Koszty te wynikają z różnicy pomiędzy kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz należnymi przychodami z lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, naliczanej miesięcznej opłaty stałej za wodę (o której mowa w paragrafie 14 ust. 3 niniejszego regulaminu) oraz należnymi przychodami od wykonawców robót. Powstała różnica wynika nie tylko z niebilansowania się wskazań z wodomierza głównego w budynku z sumą wskazań wodomierzy w lokalach, ale także ze zużywania wody na cele gospodarcze tj. np. podlewanie zieleni, utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, w tym na klatkach schodowych.
- W przypadku korzystania z zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach mieszkalnych – w pomieszczeniach wspólnego użytku na potrzeby indywidualne użytkownika, koszty z tego tytułu obciążają tego użytkownika.

IV. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni i ustalania opłat.

§ 29

Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej. W warunkach Spółdzielni wydziela się:

- 1. mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości i prowadzeniem przez nią działalności pozostałej**, obejmujące w szczególności:
 - a) pawilony wolnostojące wynajmowane (z lokalami do wynajmu),
 - b) lokale użytkowe w najmie w budynkach mieszkalnych,
 - c) dzierżawione tereny.

Koszty eksploatacji i utrzymania tego mienia Spółdzielni obejmują przede wszystkim koszty administrowania i zarządzania, koszty usług porządkowych, konserwacji, usług obcych, koszty remontów, koszty energii cieplnej i elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów. Koszty odnoszone są odrębnie dla każdej nieruchomości.

- 2. mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości i danego osiedla (jako mienie wspólne)**, które obejmuje w szczególności: ciągi pieszojezdni, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe obsługujące kilka nieruchomości, tereny rekreacyjne, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości lub osiedli, tereny niezabudowane, tereny zieleni położone na gruntach nie będących w granicach nieruchomości budynkowych, a które służą mieszkańcom osiedla.

Koszty w tej pozycji są rozliczane do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach danego osiedla i obejmują przede wszystkim podatki i opłaty lokalne, usługi porządkowe, akcję zima, utrzymanie zieleni, wymianę piasku w piaskownicach. Podatek od gruntu oraz wieczyste użytkowanie za teren Stadionu przy ul. Świętopełka 15/23 oraz teren boiska przy ul. Legionów (za pawilonem handlowo-usługowym) rozliczane są do powierzchni użytkowej lokali w całej Spółdzielni.

Wysokość opłaty dla użytkowników lokali w zł/m² jest uchwalana przez Radę Nadzorczą na pokrycie kosztów i jest zróżnicowana na osiedla.

V. Działalność pozostała Spółdzielni.

§ 30

Działalność ta obejmuje w szczególności działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz gospodarkę lokalami użytkowymi w najmie, dzierżawę terenów, wynajem pod reklamy.

§ 31

1. Na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (SOK) składają się w szczególności:
 - a) koszty związane z działalnością merytoryczną (obejmujące między innymi fundusz plac z narzutami, koszty wynagrodzeń bezosobowych, koszty organizacji imprez sportowych, rekreacyjnych, kulturalnych, konkursów, turniejów, warsztatów artystycznych, wyjazdów zorganizowanych np. do opery),
 - b) koszty administracji i zarządzania przypadające na SOK (wg struktury przychodów),
 - c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem placówek działalności (obejmujące między innymi koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów, energii cieplnej i elektrycznej, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania terenów, koszty usług obcych, amortyzację środków trwałych, służbowe rozmowy telefoniczne, ubezpieczenie majątku),
 - d) pozostałe koszty (w tym zwrot kosztów za używanie do celów służbowych prywatnego samochodu oraz inne koszty np. składka na PFRON, odpis na Z.F.Ś.S., abonament RTV).
2. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielnia prowadzi się na podstawie planu rocznego.
3. Placówki działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowią mienie wspólne 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 oraz lokali użytkowych z własnościowym prawem bądź z ustanowioną odrębną własnością. Jej wysokość jest uchwalana przez Radę Nadzorczą.
5. Różnica między kosztami a należnymi wpływami dotyczącymi tej działalności wpływa na wynik w pozostałej działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy.

§ 32

1. Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji lokali użytkowych w najmie, kosztów administracji i zarządzania przypadających na te lokale (wg struktury przychodów), dostawy mediów, podatku od nieruchomości i opłat lokalnych, a także na pokrycie kosztów remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej. Wpływy te obejmują także wpływy z dzierżaw terenów i wynajmu pod reklamy.
2. Dochody z gospodarki wynajmowanymi lokalami użytkowymi, dzierżaw terenu i wynajmu pod reklamy Spółdzielnia może przeznaczać na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania lokali członków Spółdzielni (wg ich powierzchni użytkowej), w tym kosztów administracji i zarządzania, czy innych kosztów eksploatacji.

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.
3. Zasady najmu lokali użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych w halach garażowych w zasobach w Spółdzielni zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
4. Najemca lokalu użytkowego lub garażu zobowiązany jest wносить opłaty wg zasad i wysokości ustalonej w umowie najmu.
5. Na opłaty z tytułu najmu lokalu użytkowego składają się w szczególności:
 - a) opłata eksploatacyjna (czynsz najmu),
 - b) opłata na pokrycie podatku od nieruchomości,
 - c) opłaty z tytułu pokrywania kosztów mediów tj.: energii cieplnej, energii elektrycznej (o ile nie ma możliwości zawarcia odrębnej umowy ze sprzedawcą/odbiorcą), zimnej wody i odprowadzenia ścieków (gdy jest wodomierz dla lokalu), wywozu odpadów (w przypadku charakteru działalności wskazującej na znaczną ilość bądź rodzaj np. medyczny),
 - d) opłata za użytkowanie dźwigu,
 - e) podatek od towarów i usług (VAT).

VI. Inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni.

§ 33

1. Dla użytkowników lokali, którzy podali w Spółdzielni tzw. adresy do korespondencji (poza zasobem zarządzanym przez Spółdzielnię) obowiązuje dodatkowa opłata miesięczna na pokrycie dodatkowych kosztów opłat pocztowych i obsługi związanej z przygotowaniem wysyłki, zaś jej wysokość jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą corocznie przy planie gospodarczym Spółdzielni.
2. Lokale, których budowę sfinansowano kredytem bankowym, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego obciążane są kosztem tego kredytu (raty, odsetki i koszty obsługi). Użytkownicy tych lokali mają obowiązek regulowania odrębnej opłaty z tego tytułu na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 34

1. Określone na podstawie niniejszego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty za użytkowanie lokali wraz z przypadającą spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów na budowę lokali przez Spółdzielnię, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca, na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
3. W odniesieniu do najemców lokali termin wnoszenia opłat i ustania obowiązku wnoszenia opłat reguluje umowa najmu.

§ 35

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. i innych ustaw.

§ 36

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr 3/688/2023 Rady Nadzorczej z dnia 25.09.2023 r., z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać „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 zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.04.2008 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

mgr Maciej Szeuńczyk

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Gadziomska
mgr M. D. Gadziomska

RADCA PRAWNY
Michał Stronikowski