

UCHWAŁA Nr 23/2020
RADY NADZORCZEJ
LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w LEGNICY z dnia 28.07.2020 r.

w sprawie: aneksu do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy.”

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 17) Statutu LSM, uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się aneks do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” o następującej treści:

I.

Rozdział VIII. uzyskuje brzmienie:

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI:

1. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych ustalane są wg zasad określonych przez Gminę Legnica (w stosownych Uchwałach Rady Miejskiej Legnicy).
2. Opłaty przypadające na lokale mieszkalne ustala się według ilości osób zamieszkających, wykazanych w oświadczeniach, na podstawie których wypełnia się deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i stawki opłat za wywóz odpadów, która uchwalona jest przez Radę Miejską Legnicy (ilość osób zamieszkających x stawka).
3. Użytkownik mieszkania jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o zmianie stanu ilości osób zamieszkujących w mieszkaniu.
4. Zgłoszenie winno być dokonane na obowiązującym w Spółdzielni druku oświadczenia.
5. Użytkownik lokalu użytkowego wnosi miesięczną opłatę na pokrycie kosztów wywozu odpadów, której wysokość wynika z Uchwały Rady Miejskiej Legnicy i zależy od rodzaju prowadzonej działalności.
6. Użytkownik zostanie poinformowany przez Spółdzielnię o wysokości miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych.
7. Zmiany zgłoszone przez użytkowników lokali o stanie ilości osób będą uwzględniane do rozliczenia w miesiącu zgłoszenia.



8. Koszty wywozu odpadów komunalnych ustalane są w oparciu o deklarację składaną przez Spółdzielnię do Urzędu Miasta Legnicy.
9. Koszty wywozu odpadów komunalnych ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
10. Każdy mieszkaniec zobowiązany jest do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miejskiej Legnicy, dotyczącą gospodarowania odpadami komunalnymi, w miejscach przystosowanych do tego celu, które wskazuje Spółdzielnia.
11. Każda klatka schodowa i każdy lokal użytkowy przypisane są do określonego miejsca składowania odpadów komunalnych.
12. W przypadku stwierdzenia braku selektywnej zbiórki odpadów w określonym miejscu składowania odpadów, Gmina Legnica obciąża Spółdzielnię podwyższoną opłatą (będącą krotnością stawki podstawowej) wynikającą z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej Legnicy.
13. Spółdzielnia obciąża podwyższoną opłatą użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, które są przypisane do danego miejsca składowania odpadów, gdzie stwierdzono brak selektywnej zbiórki.

II.

Dodaje się rozdział VIIIA. w brzmieniu:

VIIIA. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIESKLASYFIKOWANYCH ODPADÓW KOMUNALNYCH:

1. Spółdzielnia, jako zarządca nieruchomości, ponosi koszty z tytułu usunięcia odpadów niesklasyfikowanych, wielkogabarytowych i zielonych poprzez zakup dodatkowych usług wywozu odpadów i dzierżawy kontenerów, pojemników itp.
2. Koszty określone w punkcie 1 rozliczane są na nieruchomość. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ LSM

Teresa Lewandowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM

Andrzej Andrzejewski

w sprawie: aneksu do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy”.

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 17 Statutu LSM, uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się aneks do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” i wprowadza następujące zmiany:

1) W rozdziale X „ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH”:

1. Ust. 1 zmienia brzmienie na:

„Planowane koszty utrzymania i eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na budynki wyposażone w dźwigi w stosunku do ilości osób zameldowanych w tych budynkach.”

2. Ust. 2 zmienia brzmienie na:

„Kosztami utrzymania i eksploatacji dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych obciąża się wszystkie lokale mieszczące się w budynkach wyposażonych w dźwigi.”

3. Po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

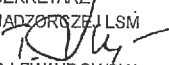
„Osoby zameldowane w lokalach położonych na parterze ponoszą 25% kosztów odnoszonych do osób zameldowanych na kondygnacjach powyżej I piętra.”

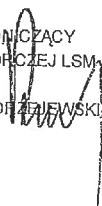
4. Po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„Osoby zameldowane w lokalach położonych na I piętrze ponoszą 75% kosztów odnoszonych do osób zameldowanych na wyższych kondygnacjach.”

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem 01.05.2019 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ LSM

TERESA LEWANDOWSKA

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM

ANDRZEJ ANDRIEJEWSKI

w sprawie: aneksu do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy”

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 17 Statutu LSM, uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się aneks do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” uchwalonym przez RN LSM w dniu 28.10.2008 r. (Uchwała Nr 18/2008) w następującym brzmieniu:

1) W rozdziale II „ZASADY OGÓLNE”:

- w pkt 1 po lit. h dodaje się lit. i:

i) energii elektrycznej ogólnego użytku.

2) Dodaje się:

Rozdział XII/A ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ OGÓLNEGO UŻYTKU
(CZĘŚCI WSPÓLNE)

1. Koszty zużytej energii elektrycznej ogólnego użytku są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku zużywanej w nieruchomościach, rozlicza się na wszystkie lokale wymienione w rozdziale II ust. 9, poza lokalami zajmowanymi na potrzeby własne Spółdzielni (biura, kluby, domy kultury, magazyny, itp.).

3. Rozliczenie energii elektrycznej ogólnego użytku, zużytej w nieruchomości, przypadające na 1m² powierzchni użytkowej lokalu następuje w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty.

4. Okresem rozliczeniowym kosztów zużytej energii elektrycznej ogólnego użytku jest rok kalendarzowy.

5. Różnica między faktycznymi kosztami zużytej energii elektrycznej ogólnego użytku a należnymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody dotyczące danej nieruchomości w roku następnym.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01 października 2018 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ LSM

TERESA LEWANDOWSKA

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM

ANDRZEJ ANDRZEJEWSKI

w sprawie:

aneksu do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy”.

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 17 Statutu LSM, uchwala, co następuje:

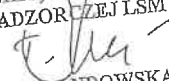
§ 1

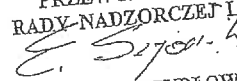
Uchwala się aneks do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” i wprowadza następujące zmiany:

- 1) W rozdziale IV „Rozliczanie kosztów eksploatacji i obsługi administracyjnej” w pkt 1 ppkt 1.2. po lit. ł dodaje się lit m:
 - „m) niefakturowane koszty przerobu konserwatorów w części dotyczącej robót konserwacyjnych, które odnosi się kluczem wg m² p.u. (lokale mieszkalne, użytkowe i garaże) na wszystkie nieruchomości mieszkaniowe w całej Spółdzielni.
Rozliczenie niefakturowanych kosztów przerobu konserwatorów w części dotyczącej robót konserwacyjnych następować będzie raz na kwartał w oparciu o ustalony udział procentowy łącznej wartości zleceń wewnętrznych TOZ dotyczących robót konserwacyjnych na zasobach w całkowitej wartości wystawionych zleceń.”
- 2) W rozdziale V „Rozliczanie kosztów remontów zasobów” pkt 12 lit. b otrzymuje brzmienie:
 - „b) na konta poszczególnych nieruchomości księgowane są:
 - jako wpływy – odpisy na fundusz remontowy (od lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, domofonów i dźwigów),
 - jako wydatki:
 - roboty remontowe wykonywane w poszczególnych nieruchomościach zgodnie z fakturami obcych wykonawców i zleceniami wewnętrznymi TOZ,
 - niefakturowane koszty przerobu konserwatorów w części dotyczącej robót remontowych, które odnosi się kluczem wg m² p.u. (lokale mieszkalne, użytkowe i garaże) na wszystkie nieruchomości mieszkaniowe w całej Spółdzielni.
Rozliczenie niefakturowanych kosztów przerobu konserwatorów w części dotyczącej robót remontowych następować będzie kwartalnie po ustaleniu udziału procentowego łącznej wartości zleceń wewnętrznych TOZ dotyczących robót remontowych na zasobach w całkowitej wartości wystawionych zleceń.
 - koszty budowy i remontu zasieków na odpady stałe, chodników i parkingów rozliczane kluczem wg m² p.u. budynku na wszystkie nieruchomości osiedla, na którym budowa lub remont miały miejsce.”

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem 01.01.2017 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ LSM

TERESA LEWANDOWSKA

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM

EUGENIUSZ SZTYDŁOWSKI

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
W LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W LEGNICY

TEKST JEDNOLITY
STAN NA 06.07.2016 r.

SPIS TREŚCI :		Str.
I.	Wstęp	2
II.	Zasady ogólne	2
III.	Jednostki rozliczeniowe	3
IV.	Rozliczanie kosztów eksploatacji i obsługi administracyjnej	5
V.	Rozliczanie kosztów remontów zasobów	7
VI.	Rozliczanie kosztów działalności kulturalno-oświatowej	9
VII.	Rozliczanie kosztów gazu	9
VIII.	Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości	9
IX.	Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	9
X.	Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych	10
XI.	Rozliczanie kosztów konserwacji i remontów domofonów	10
XII.	Ustalanie opłat za użytkowanie lokali	10
XIII.	Obowiązki Spółdzielni	13
XIV.	Opusty w opłatach za używanie lokali	13
XV.	Postanowienia końcowe	14

I. WSTĘP

Niniejszy regulamin obejmuje rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za użytkowanie lokali z wyłączeniem kosztów i opłat za energię ciepłą oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, na które obowiązują odrębne regulaminy.

Do zawartych w regulaminie zasad mają zastosowanie postanowienia ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami) i statutu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. ZASADY OGÓLNE:

1. Celem niniejszych zasad jest ustalenie sposobu podziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne grupy lokali w oparciu o planowane koszty:
 - a) eksploatacji i obsługi administracyjnej,
 - b) utrzymania i remontów nieruchomości,
 - c) gazu (w budynkach z licznikami zbiorczymi),
 - d) wywozu nieczystości,
 - e) podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - f) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - g) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - h) remontu i konserwacji domofonów.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w oparciu o roczny plan gospodarczo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo - finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Koszty eksploatacji są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości usytuowanych w danych osiedlach.
5. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła, określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z wyjątkiem opłat za dostawę wody i energię ciepłą, które regulują odrębne regulaminy.
7. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
8. Przyporządkowanie kosztów do poszczególnych grup lokali mieszkalnych i użytkowych stanowi podstawę do ustalania opłat za ich użytkowanie.
9. Przy rozliczaniu kosztów należy uwzględniać następujące rodzaje lokali:

- a) lokale mieszkalne zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu (własnościowego lub lokatorskiego),
- b) lokale mieszkalne zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osoby niebędące członkami Spółdzielni,
- c) lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność członków Spółdzielni,
- d) lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność osób niebędących członkami Spółdzielni,
- e) lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umowy najmu,
- f) lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego,
- g) lokale użytkowe zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu lub stanowiące odrębną własność członków,
- h) lokale użytkowe stanowiące odrębną własność osób niebędących członkami Spółdzielni,
- i) lokale użytkowe zajmowane na podstawie umowy najmu,
- j) garaże zajmowane na zasadzie własnościowego prawa do lokalu lub stanowiące odrębną własność członków Spółdzielni,
- k) garaże wynajmowane,
- l) lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.

III. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE:

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostkami rozliczeniowymi w zależności od potrzeb są:

- a) **nieruchomość** - jednostka organizacyjna rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
- b) **nieruchomość wspólna** - grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właściciela lokalu: grunt, podwórko, ogródki, mury, kominy, wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lub pewnych grup właścicieli jak: strychy, korytarze piwnic, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, komory techniczne, wózkownie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlania itp.,
- c) **lokal wyodrębniony** - powstaje z chwilą przeniesienia aktem notarialnym własności lokalu na członka Spółdzielni, właściciel mieszkania jest współwłaścicielem (w części ułamkowej) gruntu i części nieruchomości wspólnej,
- d) **pomieszczenie przynależne** - pomieszczenie będące częścią składową lokalu, lub lokalu o innym przeznaczeniu znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej. Nie musi bezpośrednio przylegać do lokalu,
- e) **m² powierzchni użytkowej** - do rozliczenia kosztów:
 - eksploatacji,
 - remontów,
 - podatków i opłat lokalnych,
 - energii elektrycznej na cele administracyjne,
- f) **osoba** - do rozliczenia kosztów:

- wywozu nieczystości,
- dostawy gazu, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
- dostawy zimnej i ciepłej wody, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
- eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,

- g) m^3 - do rozliczenia kosztów:
 - dostawy zimnej i ciepłej wody i odbioru ścieków, gdy lokale są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
 - h) lokal - do rozliczenia kosztów:
 - eksploatacji i instalacji domofonowej,
 - i) udział w nieruchomości wspólnej - do rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów użytkowników lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - j) wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierze, liczniki energii elektrycznej).
2. Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest osoba, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
 3. Zmianę ilości osób zameldowanych w danym mieszkaniu przyjmuje się od pierwszego dnia danego miesiąca, jeśli zgłoszenie nastąpiło do 14 dnia, a od pierwszego dnia następnego miesiąca, jeśli zgłoszenie nastąpiło po 14 dniu miesiąca.
 4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, np: zabudowane loggie, garderoby, spiżarnie. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonu, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się również powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 1,40 m. Jeżeli wysokość powierzchni pomieszczenia lub jego części wynosi 1,40 m do 2,20 m, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
 5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu.
 6. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
 7. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych do celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalono w oparciu o dokumentację techniczną lub bezpośredni pomiar z natury, zgodnie z polską normą PN -70/B - 02365.

8. Różnice nie przekraczające 1 m^2 między powierzchnią wynikającą z dokumentacji technicznej a powierzchnią lokalu w oparciu o pomiar z natury nie podlegają uwzględnieniu.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I OBSŁUGI ADMINISTRACYJNEJ:

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.

1.1. Do eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się koszty:

- a) dostawy energii cieplnej,
- b) dostawy zimnej wody, podgrzewu ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków,
- c) wywozu nieczystości stałych,
- d) opłat za użytkowane grunty i podatku od nieruchomości dotyczące danego lokalu, łącznie z pomieszczeniem przynależnym,
- e) dostawy gazu,
- f) eksploatacji domofonów.

1.2. Do eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni należą:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w części wspólnej (Regulamin rozliczania energii cieplnej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej),
- b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w części wspólnej („Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”),
- c) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
- d) koszty konserwacji, w tym: przeglądów technicznych, budynków i usług kominiarskich części wspólnych,
- e) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
- f) podatki i opłaty publicznoprawne w tym (podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów),
- g) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości,
- h) koszty zarządzania nieruchomością (koszty ubezpieczenia majątkowego),
- i) koszty utrzymania czystości części wspólnych,
- j) koszty utrzymania terenów zielonych (m.in. eksploatacja bieżąca, konserwacje, nowe nasadzenia),
- k) koszty pozostałe związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni,
- l) koszty odpisu na fundusz remontowy,
- l) ogólne koszty zarządzania zasobami Spółdzielni, które ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen i inflacji. Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi

mieszkańców tj.:

- wynagrodzenia i narzuty pracowników administracyjnych, dozorców i sprzątaczy,
- materiały i wyposażenie,
- odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (koszty bhp i szkolenia).

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości.

Ogólne koszty zarządzania zasobami Spółdzielni ustęp 1.2. 4) rozlicza się raz na kwartał i odnosi w koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości zgodnie z kluczem wg podziału zatwierdzonego przez Zarząd i Radę Nadzorczą LSM.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Członek będący właścicielem lokalu, niezależnie od pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną wnosi opłaty na fundusz remontowy.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem prawa do korzystania z pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni. 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.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem prawa do korzystania z pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego wnoszą opłaty jak osoby niebędące członkami Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i obsługi administracyjnej obejmują koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), koszty energii elektrycznej, gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów i anten zbiorczych, opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości.
7. Koszty eksploatacji i obsługi administracyjnej, określone w ust. 6, rozlicza się na wszystkie lokale wymienione w rozdziale II ust. 9, poza lokalami zajmowanymi na potrzeby własne Spółdzielni (biura, kluby, domy kultury, magazyny, itp.). Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, komory techniczne, korytarze, klatki schodowe itp.
8. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych grup lokali kosztami eksploatacji, o których mowa w ust. 6, jest średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali, z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Na garaże wolnostojące dla członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu rozlicza się tę część z pozycji kalkulacyjnych składających się na średni koszt, która powierzchni garaży dotyczy. Koszty osobowe dozorców i sprzątaczy odnosi się w wysokości 10 % kosztów przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w stosunku do powierzchni garażu.
10. Garaże wbudowane traktuje się tak jak lokale mieszkalne w danej nieruchomości.
11. Koszty przypadające na lokale użytkowe, o których mowa w rozdziale II ust. 9 g, h, i ustala się w oparciu o średni koszt 1 m² powierzchni użytkowej, o którym mowa w ust. 8.
12. Na lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego przypisuje się koszty w wysokości średniego kosztu 1 m² ogólnej powierzchni użytkowej.
13. Globalną kwotę kosztów przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów określonych w ust. 6 kwot przypadających na lokale użytkowe i garaże. Pozostałą kwotę kosztów rozlicza się na lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym wymienione w rozdziale II ust. 9 a, b, c, d, e, f.
14. 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.
15. 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. Sposób wykorzystania tych pożytków ustala Rada Nadzorcza.
16. O podziale nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia strat na wniosek Zarządu decyduje Walne Zgromadzenie (§ 17 pkt 5 Statutu LSM).

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW REMONTÓW ZASOBÓW:

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami Spółdzielni.
2. Planowane nakłady na remonty zasobów dzieli się na 2 części:
 - a) fundusz remontowy poszczególnych osiedli finansowany odpisami z poszczególnych nieruchomości na osiedlu, naliczanymi od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wbudowanych, w jednakowej wysokości,
 - b) fundusz remontowy wspólny, finansowany innymi wpływami określonymi w regulaminie gospodarki finansowej.
3. Z planowanych nakładów na remonty zasobów, rozliczeniu na poszczególne grupy lokali podlegają koszty pozostałe po wyodrębnieniu kosztów utrzymania w ruchu anten zbiorczych i domofonów, wymiany stolarki, remontów dźwigów finansowanych z dodatkowej odpłatności oraz koszty dociepleń budynków do wysokości finansowanej odpisami.

4. Ustalone w ten sposób koszty remontów rozlicza się w stosunku do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, za wyjątkiem, garaży wolnostojących i lokali na potrzeby własne Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana stolarki okiennej).
6. Koszty przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej są podstawą do obciążenia lokali użytkowych typu własnościowego, lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego, oraz lokali z wyodrębnioną własnością i spółdzielczych własnościowych, których użytkownicy nie są członkami Spółdzielni.
7. Po rozliczeniu kosztów na grupy lokali, o których mowa wyżej, pozostałe koszty remontów są podstawą do ustalenia odpisów od lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków Spółdzielni, po uwzględnieniu dodatkowych wpływów zwiększających ogólny fundusz remontowy.
8. Koszty przypadające na poszczególne grupy lokali wymienione w ust. 5 i 6 powiększa się o kwoty wynikające z dodatkowego odpisu przeznaczonego na ocieplenie budynków, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
9. Koszty przypisane do lokali użytkowych i mieszkalnych stanowią kwoty odpisów na remonty i obciążają koszty eksploatacji zasobów.
10. Ewidencję wykonywanych remontów w ramach poszczególnych osiedli, a także koszty z ogólnego funduszu remontowego dotyczące dociepleń budynków i przerobu wykonawstwa własnego, prowadzi się w podziale na poszczególne nieruchomości.
11. Garaże wbudowane traktuje się jak lokale mieszkalne w danej nieruchomości. W związku z tym wysokość opłat za garaże obejmuje m.in. odpisy na remonty i docieplenie budynku.
12. Zasady ewidencji na nieruchomości wpływów i wydatków funduszu remontowego:
 - a) na wspólne konta dla całej Spółdzielni (bez podziału na poszczególne nieruchomości) ewidencjonowane są wpływy i wydatki na:
 - docieplanie budynków,
 - wymianę wodomierzy,
 - wymianę stolarki okiennej u mieszkańców;
 - b) na konta poszczególnych nieruchomości księgowane są:
 - jako wpływy – odpisy na fundusz remontowy (od lokali mieszkalnych i użytkowych, od dodatkowych pomieszczeń, na remont domofonów i dzwigów),
 - jako wydatki:
 - roboty remontowe wykonywane w poszczególnych nieruchomościach zgodnie z fakturami obcych wykonawców i fakturami wewnętrznymi TOZ,
 - przerób konserwatorów niefakturowany rozliczany kluczem wg m² p.u. na wszystkie nieruchomości w całej Spółdzielni,
 - koszty budowy i remontu zaskieków na odpady stałe, chodników i parkingów rozliczane kluczem wg m² p.u. budynku na wszystkie nieruchomości osiedla, na którym budowa lub remont miały miejsce.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI KULTURALNO - OŚWIATOWEJ:

1. Planowane koszty działalności kulturalno - oświatowej, pomniejszone o część znajdującą pokrycie w przychodach własnych placówek lub innych przychodach, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych, z wyjątkiem garaży, lokali na potrzeby własne i lokali mieszkalnych, których właściciele nie są członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW GAZU:

1. Koszty gazu zużywanego w budynkach, w których, lokatorzy mają wspólny licznik ewidencjonuje się w koszty eksploatacji, a koszty gazu zużywanego przez kotłownie gazowe w koszty wytwarzania energii cieplnej.
2. Koszty gazu w budynkach, w których, lokatorzy mają wspólny licznik, rozlicza się na lokatorów danej nieruchomości w stosunku do ilości osób zameldowanych wg zasady określonej w rozdziale III ust. 2.
3. Rozliczenie lokatorów w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty odbywa się w okresach rocznych z uwzględnieniem dokonanych wpłat zaliczkowych.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI:

1. Koszty wywozu nieczystości rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe według kosztów wynikających z umowy z usługodawcą.
2. Koszty przypadające na lokale mieszkalne ustala się według ilości osób aktualnie zameldowanych w danym lokalu, wskaźnika gromadzenia odpadów komunalnych w m^3 na osobę i aktualnej ceny $1 m^3$ wywozu nieczystości, zwiększone o koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych.
3. Koszty przypadające na lokale użytkowe wynikają z powierzchni użytkowej lokali, wskaźnika gromadzenia odpadów komunalnych przypadającego na $1m^2$ powierzchni i aktualnej ceny.

IX. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁATY ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW:

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują podatek od budynków, budowli i gruntów.
2. Koszty podatku na poszczególne grupy lokali ustalane są w oparciu o stawki zatwierdzone przez Radę Miasta i powierzchnie lokali lub wartość budowli, na podstawie deklaracji podatkowej.

3. Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości wspólnej.
4. Kwota podatku przypadającego na poszczególne nieruchomości rozliczana jest w stosunku do udziału lokalu w nieruchomości wspólnej.
5. Garaże wbudowane traktuje się tak, jak lokale mieszkalne w danej nieruchomości.
6. Wysokość opłat za wieczyste użytkowanie gruntów ustala się na podstawie decyzji Urzędu Miasta.
7. Przychody z dzierżawy indywidualnych ogródków przydomowych stanowią pożytki dla danej nieruchomości.
8. Lokale użytkowe wolnostojące i garaże wolnostojące obciąża się rzeczywistymi kosztami w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej.
9. Właściciele nieruchomości, którzy uzyskali prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dokonują opłaty we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta.

X. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH:

1. Planowane koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na budynki wyposażone w dźwigi w stosunku do ilości osób zameldowanych w tych budynkach z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe w budynkach mieszkalnych uważa się lokale położone powyżej parteru. Osoby zamieszkałe w lokalach położonych na I piętrze ponoszą 75 % kosztów odnoszonych do osób zamieszkałych na wyższych kondygnacjach.

XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI I REMONTÓW DOMOFONÓW:

1. Koszty utrzymania w ruchu domofonów obejmują zarówno bieżące konserwacje, jak i remonty instalacji domofonowych.
2. Granicą konserwacji, która obciąża koszty Spółdzielni, jest końcówka przewodu zasilającego mieszkanie.
3. Koszty konserwacji i remontów domofonów rozlicza się na lokale korzystające z instalacji domofonowych.

XII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI:

1. Wynikające z dokonanych rozliczeń obciążenia poszczególnych grup lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi są podstawą do ustalania wysokości opłat dla użytkowników tych lokali.

2. Członkowie zajmujący lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najemcy lokali mieszkalnych oraz właściciele lokali będący członkami, wnoszą opłaty wynikające z przypisanych im kosztów na pokrycie:
 - a) kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych z uwzględnieniem ewentualnych kosztów do pokrycia z roku poprzedniego,
 - b) kosztów działalności kulturalno - oświatowej,
 - c) odpisów na fundusz remontowy,
 - d) kosztów wody i odprowadzania ścieków,
 - e) kosztów wywozu nieczystości,
 - f) kosztów gazu (w budynkach posiadających wspólny licznik),
 - g) podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - h) kosztów eksploatacji i remontów dźwigów (w budynkach z dźwigami),
 - i) kosztów utrzymania domofonów,
 - j) kosztów legalizacji, naprawy i wymiany wodomierzy w mieszkaniach.
- 2.1. Opłata eksploatacyjna obejmuje koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, działalności porządkowej na zasobach, przeglądów i konserwacji bieżących nieruchomości, a także koszty zarządzania i administracji ogólnej.
- 2.2. Opłaty wnoszone na cele wymienione w ust. 2 a, b, c ustalane są od 1 m² powierzchni użytkowej.
- 2.3. Opłaty na pokrycie kosztów wody i odprowadzania ścieków reguluje odrębny regulamin. Opłaty wnoszone są na odrębnych książeczkach.
- 2.4. Opłaty za wywóz nieczystości ustala się jako iloczyn opłaty ryczałtowej na 1 osobę miesięcznie i ilości osób zameldowanych w mieszkaniu.
- 2.5. Opłaty za gaz ustalane są zaliczkowo wg zużycia w budynku wynikającego z roku poprzedniego, aktualnej ceny i ilości zameldowanych osób i rozliczane raz na rok wg rzeczywiście poniesionych kosztów.
- 2.6. Opłaty za eksploatację dźwigów, ustalane są stawką ryczałtową w stosunku do ilości osób zameldowanych w lokalu.
- 2.7. Opłaty za anteny zbiorcze i domofony wnosi się w wysokości ryczałtowej ustalonej dla jednego mieszkania.
- 2.8. Opłaty na działalność kulturalno - oświatową wnoszone są według stawki ustalonej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Członkowie zajmujący lokale mieszkalne na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, którzy nie dokonali jednorazowej spłaty kredytu, wnoszą opłaty na spłatę rat kredytu i oprocentowania kredytu wg obowiązujących przepisów.
4. Opłaty wymienione w ust. 2.8. nie obejmują mieszkań, których właściciele nie są członkami Spółdzielni oraz posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali niebędących członkami Spółdzielni.
5. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego nalicza się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości średniego kosztu eksploatacji i odpisu na

remonty wg zasad określonych w rozdziale V ust. 6. Pozostałe opłaty za dostarczone media i podatki naliczane są analogicznie jak dla lokali posiadających tytuł prawny.

6. Właściciele lokali oraz posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali niebędący członkami Spółdzielni, wnoszą opłaty wynikające z przypisanych im kosztów.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
8. Członkowie zajmujący lokale użytkowe na warunkach własnościowego prawa do lokalu wnoszą opłaty na pokrycie:
 - a) kosztów eksploatacji zasobów, odpisów na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów wg stawki na 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) kosztów wywozu nieczystości wg normy odpadów na 1 m² powierzchni użytkowej i aktualnej ceny,
 - c) kosztów dźwigów wg stawki za 1 m² powierzchni użytkowej (w budynkach z dźwigami wg zasad jak przy lokalach mieszkalnych),
 - d) kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierza,
 - e) kosztów podgrzewu ciepłej wody – zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem rozliczania energii cieplnej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej w LSM”,
 - f) kosztów energii elektrycznej administracyjnej wg stawki za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej dla danej nieruchomości,
 - g) działalności kulturalno - oświatowej analogicznie jak w ust. 2.8.
9. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty czynszowe ustalone w drodze negocjacji lub przetargu, które winny pokrywać: koszty eksploatacji zasobów, odpisy na remonty w wysokości średniego kosztu tych składników przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej, wodę i kanalizację, energię elektryczną, wywóz nieczystości, docieplenie budynków, działalność kulturalno - oświatową oraz podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów na poziomie ponoszonych kosztów. Wynegocjowane opłaty przekraczające poziom kosztów po opodatkowaniu stanowią pożytek Spółdzielni.
10. Użytkownicy garaży wolnostojących wnoszą opłaty wg kalkulacji na pokrycie kosztów, które ich dotyczą.
11. Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni obciążane są kosztami energii cieplnej i elektrycznej, wody i kanalizacji. Obciążają one koszty działalności, na potrzeby której są zajmowane.
12. Dla lokatorów korzystających z pralni w budynku, ustala się dodatkowe opłaty w formie zryczałtowanej obejmującej koszty energii elektrycznej i wody. Opłaty te stanowią pożytek danej nieruchomości.
13. Opłaty za użytkowanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 20. bieżącego miesiąca, jeżeli są wnoszone poza kasą Spółdzielni lub do ostatniego dnia każdego miesiąca w kasie Spółdzielni.

14. Opłaty za lokale nabyte w drodze przetargu winny być uiszczane za okres od dnia przetargu.
15. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 13 i 14, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za zwłokę. Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w ust. 14.
16. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności. Granicę eksploatacji stanowi zawór za wodomierzem,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - g) konserwacja i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej – gniazd wtykowych, wyłączników i wkładek topikowych.
17. Naprawy i wymiany określone w ust. 16 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
18. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

XIII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI:

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
 - utrzymanie budynków mieszkalnych w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
 - normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
 - możliwość stałego korzystania z ciepłej wody,
 - nieprzerwane funkcjonowanie dźwигów osobowych.
2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki użytkowników zajmujących lokale, w budynkach Spółdzielni określone są w Regulaminie Napraw Wewnątrz Lokali LSM uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te wpisane są do umowy najmu.

XIV. OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI:

1. Opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż 60 dni, pod warunkiem:

- zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu na piśmie do administracji Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
 - dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.
2. Zarząd może w uzasadnionych przypadkach zwolnić z wymienionych w ust. 1 opłat osobę, która pomimo nie wymeldowania się z lokalu, faktycznie przebywa poza lokalem, np. wyjechała czasowo za granicę, na studia do innej miejscowości, odbywa służbę wojskową, przebywa w zakładzie karnym, przez dłuższy czas przebywa w szpitalu, itp. Decyzję o czasowym zwolnieniu z opłat Zarząd podejmuje, pod warunkiem wiarygodnego udokumentowania przez członka Spółdzielni faktu nie zamieszkiwania danej osoby w lokalu przez okres trwający nieprzerwanie nie krócej niż 60 dni.
 3. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkających w lokalu nie daje podstawy do domagania się korekty naliczeń opłat za używanie lokalu za okres wsteczny.
 4. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu lub domofonu, użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
 5. Obniżki w opłatach (bonifikaty) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. Tracą moc „Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” uchwalone przez Radę Nadzorczą LSM w dniu 15.11.2005 r. - Uchwała Nr 31/2005.

[...]

Tekst jednolity obowiązujący od dnia 06.07.2016 r. został opracowany przez Zarząd LSM w Legnicy na podstawie:

1. Uchwały Nr 18/2008 Rady Nadzorczej LSM z dnia 28.10.2008 r. w sprawie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy”.
2. Uchwały Nr 7/2012 Rady Nadzorczej LSM z dnia 24.04.2012 r. w sprawie aneksu do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy”.
3. Uchwały Nr 14/2016 Rady Nadzorczej LSM z dnia 05.07.2016 r. w sprawie aneksu do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy”.

CZŁONEK ZARZĄDU LSM

mgr Dariusz Trawiński

ZICA PRZESŁA ZARZĄDU LSM

mgr inż. Grzegorz Lewandowski

PREZES ZARZĄDU LSM

mgr Jan Szynalski