

REGULAMIN

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali
mieszkalnych, użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie.**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1.

Niniejszy regulamin opracowano na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie oraz Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych / tekst jednolity: Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r./.

II. DEFINICJE

§ 2.

1. **Dom jednorodzinny** - budynek o nie więcej niż dwóch lokalach, w tym jeden lokal może mieć funkcję inną niż mieszkalną. Miejsce postojowe i (lub) garaż zlokalizowany na działce na której zbudowany jest dom jednorodzinny nie stanowi odrębnego lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu.
2. **Dom wielorodzinny** - budynek o trzech lub więcej lokalach.
3. **Zespół garażowy wolnostojący** - budynek przeznaczony na czasowe przechowywanie samochodów osobowych.
4. **Lokal** - część budynku, dla której możliwe jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności a także część budynku, do której można usytuować oddzielne wejście z części wspólnej. Lokal może pełnić różnorakie funkcje, o ile nie są sprzeczne z innymi przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego i nie godzi w dobro innych właścicieli lokali.
Lokale mogą pełnić między innymi funkcje:
 - mieszkalne
 - usługowe
 - postojowe.
5. **Część wspólna** - pozostała po wyłączeniu wewnątrz lokali część budynku i nieruchomości gruntowej wraz z infrastrukturą, dla której nie ustanowiono imiennych praw. Do części wspólnej zalicza się też te nieruchomości, których utrzymanie obciąża Spółdzielnię na podstawie innych przepisów prawnych.
6. **Właściciel lokalu** - osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do określonego lokalu. Tytułem prawnym w rozumieniu niniejszego regulaminu jest:
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - notarialnie ustanowione prawo odrębnej własności
 - umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

7. **Prawo** – zbiór przepisów tworzonych na podstawie ustaw, rozporządzeń wykonawczych, Statutu Spółdzielni i uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni, do których wykonania i respektowania zobowiązana jest Spółdzielnia.
8. **Wnętrze lokalu** – wszelkie zasoby, instalacje, odbiorniki i inne elementy wyposażenia lokalu (np. stolarka otworowa, meble wbudowane, okładziny ścienne, podłoga i posadzki, wyprawy ścienne wraz z malowaniem lub wykończone w inne sposoby i inne) pozostające poza drzwiami wejściowymi (wraz z drzwiami) do lokalu, do którego posiada imienne prawo do władania właściciel lokalu.

Do wnętrza lokalu nie zalicza się:

- instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termoregulacyjnych,
- instalacji elektrycznej na trasie do tablicy zabezpieczającej,
- instalacji gazowej na trasie do zaworu odcinającego przed indywidualnym licznikiem poboru gazu,
- instalacji wody zimnej – na trasie do pierwszego zaworu odcinającego przed wodomierzem,
- instalacji wody ciepłej – na trasie do pierwszego zaworu odcinającego przed wodomierzem.

9. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Zachęta” z siedzibą w Szczecinie przy ul. Fieldorfa 16 A.
10. **Fundusz remontowy** – środki finansowe gromadzone przez właścicieli lokali z przeznaczeniem na pokrycie kosztów związanych z remontami zasobów Spółdzielni.
11. **Nieruchomość** – majątek trwały zgromadzony na działce budowlanej, dla której prowadzona jest odrębna Księga Wieczysta będącej we władaniu Spółdzielni.
12. **Zasoby Spółdzielni** – ogół nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni w danej miejscowości.
13. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia użytkowana wyłącznie przez właściciela lokalu a obliczona na podstawie PN 1509838.
14. **Koszty gospodarki zasobami** – ogół kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów.

15. **Fizycznymi jednostkami kosztów gzm są:**

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- osoby zamieszkałe w lokalu,
- mieszkanie,
- udział w nieruchomości wspólnej
- urządzenia pomiarowe,
- inne jednostki.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 3.

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni jest ustalenie wysokości obciążeń lokali kosztami, na które składają się:

1. koszty eksploatacji zasobów,
2. koszty remontów,
3. koszty eksploatacji zbiorczych anten RTV,
4. koszty eksploatacji instalacji domofonowej,
5. koszty wind wewnętrznych,
6. koszty wywozu śmieci,
7. pozostałe koszty związane z gospodarką zasobami Spółdzielni.

§ 4.

1. Koszty eksploatacji podstawowej:

- 1) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników eksploatacji,
- 2) bezosobowy fundusz płac,
- 3) zużycie materiałów i transportu związane z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, piasek do piaskownic, żarówki itp.),
- 4) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilenia urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji np. hydrofornia, wentylacja mechaniczna, bramy garażowe,
- 5) zużycie wody i odprowadzenia ścieków,
- 6) koszty wywozu nieczystości,
- 7) podatek od nieruchomości,
- 8) wieczyste użytkowanie,
- 9) ubezpieczenia,
- 10) odpis na fundusz remontowy,
- 11) koszty własnej konserwacji,
- 12) utrzymanie zieleni,
- 13) przeglądy techniczne budynków,
- 14) koszty konserwacji domofonów,
- 15) koszty konserwacji anten RTV,
- 16) usługi porządkowe – sprzątanie, dezynsekcja i deratyzacja,
- 17) delegacje i przejazdy,
- 18) koszty dozoru i monitorowania zasobów,
- 19) koszty dźwigów,
- 20) koszty ogólne,
- 21) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 22) pozostałe usługi obce,
- 23) inne koszty.

2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania, zużycia i podgrzania wody oraz odpisów na fundusz remontowy określone są w oddzielnych regulaminach. Ramowe zasady rozliczania kosztów c.o. i ccw określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ.

§ 5.

1. Koszty eksploatacji podstawowej rozlicza się na wszystkie lokale użytkowane przez właścicieli lokali, na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem pomieszczeń ogólnego użytku należących do pomieszczeń wspólnych.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji podstawowej są średnioroczne koszty rozliczone na jednostki fizyczne określone w rozdz. II pkt 15, przy zróżnicowanych obciążeniach podatkiem od nieruchomości (niższa stawka dla lokali mieszkalnych i zrównanych z nimi, wyższe stawki dla lokali użytkowych).
3. Koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonuje się wg miejsca ich powstawania.

§ 6.

Średni koszt eksploatacji podstawowej jest korygowany dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne np. wywóz nieczystości oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Wysokość korekty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 7.

1. Odsetki otrzymane i zapłacone, pozostałe przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ze sprzedaży majątku trwałego oraz zyski i straty nadzwyczajne, rozlicza się w ciężar lub na dobro Gospodarki Zasobami.
2. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 8.

Zasady rozliczenia kosztów odpisów na fundusz remontowy na 1 m² powierzchni użytkowej określa Regulamin funduszu na remonty.

§ 9.

1. Koszty utrzymania dźwigów obciąża odrębnie każdą nieruchomość wyposażoną w dźwigi osobowe.
2. Jednostką rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów osobowych są osoby.
3. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się w sposób następujący:
 - parter – wolny od obciążeń,
 - od I piętra – 100 % przypadające na ilość osób w lokalu.

§ 10.

Koszty utrzymania urządzeń domofonowych rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w tę instalację. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

§ 11.

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych obejmują wyłącznie instalacje umożliwiające właścicielom lokali odbiór programów radio i telewizji publicznej. Usługi telewizji kablowej nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami.
2. Rozliczenia kosztów zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby gniazd odbiorczych znajdujących się w lokalu.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

§ 12.

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest zmiana opłat.
3. Zmiana opłat w związku ze zmianą cen urzędowych i cen usług komunalnych, na które Spółdzielnia nie ma wpływu, nie wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 13.

1. Właściciele lokali wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów gospodarki zasobami, odpisów na fundusz remontowy, kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dźwigów osobowych, konserwacji domofonów i anten zbiorczych.
2. Najemcy lokali wnoszą opłaty wg umów najmu.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą opłaty ponoszone przez Spółdzielnię związane z danym lokalem.
4. Spółdzielnia pobiera od firm reklamowych opłatę za zainstalowanie reklam. Opłata za reklamę jest negocjowana z Zarządem Spółdzielni. Wysokość opłaty i warunki zainstalowania reklamy określa umowa.

§ 14.

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia postawienia członkowi do dyspozycji przeznaczonego dla niego lokalu.
3. Opłaty za lokal zwolniony do 15-tego dnia miesiąca wnoszone są za okres połowy miesiąca, a zwolnione od 16-tego dnia miesiąca za okres całego miesiąca.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia ma prawo naliczyć i pobrać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia w odniesieniu do każdej opłaty nie wniesionej w statutowym terminie.
5. Jeżeli właściciel odda do dyspozycji Spółdzielni lokal wymagający remontu a wykonanie remontu pozostało zlecone Spółdzielni, obciążenie opłatami nie może przekroczyć wymiaru za 30 dni.
6. Za termin uiszczenia świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy (konto) Spółdzielni.

§ 15.

Właściciel lokalu nie może potrącać swoich żadnych należności i wierzytelności obciążających Spółdzielnię z opłat za używanie lokali. Właściciel lokalu nie może również uzasadniać nieterminowego uiszczenia opłat za użytkowanie lokalu od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz nie może z tego tytułu obniżać opłat za użytkowanie lokalu.

§ 16.

O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić właścicieli lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 17.

W sprawach wynajmowania lokali od Spółdzielni wzajemne prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy reguluje umowa najmu.

§ 18.

Obowiązki Spółdzielni:

1. W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytych stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość z ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Szczegółowe zasady obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali określa odrębny Regulamin.

§ 19.

Uchyla się „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali” w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Zachęta” zatwierdzony Uchwałą Nr 62 z dnia 15.05.1995r. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 20.

Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Nr w dniu 15.06.2007 przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie i obowiązuje od dnia 01.07.2007r.

Załącznik nr 1 do regulaminu

- 1. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I KOSZTÓW PODGRZANIA WODY.**
- 2. ZASADY ROZLICZANIA ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.**

ROZDZIAŁ I

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I KOSZTÓW PODGRZANIA WODY.

§ 1.

1. Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody.
2. Koszty energii cieplnej obejmują:
 - globalne koszty zakupu energii cieplnej u dostawców składające się z opłaty stałej i opłaty zmiennej za zużytą energię,
 - koszty wymiany plomb,
 - koszty rozliczania ciepła.

§ 2.

Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych i użytkowych uważa się powierzchnię użytkową zgodną z projektem technicznym i przydziałem na lokal.

§ 3.

Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięczna zaliczka, ustalana na podstawie planowanych kosztów.

§ 4.

Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na:

- budynki wyposażone w podzielniki kosztów w poszczególnych lokalach
- budynki wyposażone w indywidualne liczniki ciepła w poszczególnych lokalach
- budynki nie wyposażone w indywidualne liczniki ciepła i podzielniki kosztów.

§ 5.

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania budynku rozliczanego według podzielników kosztów podlegają podziałowi wg poniższych zasad:
 - koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale wg p.u.
 - koszty zmienne rozlicza się w proporcji:
 - 60% na poszczególne lokale wg p.u.
 - 40% na poszczególne lokale wg wskazań podzielników, po skorygowaniu współczynnikami korekcyjnymi w zależności od usytuowania lokalu.
- Koszty stałe, o których mowa wyżej, stanowią opłatę globalną oraz koszt pobranego ciepła poza lokalem poprzez grzejniki w korytarzach klatek schodowych

i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz ciepła zużytego w wyniku strat na pionach i poziomach instalacji.

2. W budynkach rozliczanych wg indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach koszty stałe rozliczane są wg powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych centralnie, natomiast koszty zmienne rozliczane są wg wskazań liczników ciepła w danym lokalu.
3. Dopuszcza się zmianę proporcji między kosztami stałymi i zmiennymi w zależności od ponoszonych kosztów i specyfiki budynku. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
4. Globalne koszty centralnego ogrzewania w budynkach nie objętych indywidualnym rozliczeniem użytkowników za okres rozliczeniowy podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w proporcji do ich powierzchni użytkowej.

§ 6.

1. Odczyty dokonywane są przez osoby upoważnione przez Zarząd w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu grzewczego.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej z użytkownikami lokali powinno nastąpić w terminie do 3-ch miesięcy po dokonaniu odczytu.

§ 7.

Użytkownik objęty indywidualnym rozliczeniem kosztów c.o. zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych – w ogłoszonych terminach.

§ 8.

Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznych kosztów jest regulowana przez członka lub najemcę w terminie 30 dni od daty przekazania szczegółowego rozliczenia kosztów.

§ 9.

Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za użytkowanie lokalu.

§ 10.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu, jak również na podstawie odczytów pośrednich wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła.

§ 11.

Dopuszczalnym jest w celu wyrównania poziomu technicznego dla mieszkań posiadających zwiększone zapotrzebowanie na energię cieplną dla uzyskania

normatywnej temperatury, stosuje się współczynniki korekcyjne (mieszkania narożne, nad prześwitami, usytuowanie nad piwnicami i pod stropodachami). Współczynniki te wynikają z zastosowanego w Spółdzielni systemu rozliczeniowego, który dopuszczony jest do stosowania przez Instytut Techniki Budowlanej.

§ 12.

1. Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie. Podstawą naliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby c.w. (zaliczka) jest cena podgrzania m³ wody, ustalana na podstawie przewidywanych kosztów nieruchomości.
2. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody dla lokali ustala się jako iloczyn zaliczkowej normy zużycia, ceny za podgrzanie m³ oraz ilości osób.

§ 13.

Opłaty dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych na potrzeby c.w. podlegają rozliczeniu w oparciu o kwartalną ilość pobranej wody przez lokale objęte dostawą wody podgrzanej w obrębie przyjętej nieruchomości rozliczeniowej.

§ 14.

Odczytów wodomierzy indywidualnych dokonują pracownicy Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Zarząd.

§ 15.

Różnicę pomiędzy naliczonymi zaliczkami a kosztami podgrzania wody wnioskującymi z faktycznego zużycia cwu stanowi nadpłatę lub niedpłatę, która uwzględniona jest w łącznym saldzie rozliczeń za użytkowanie lokalu. Nadpłata podlega potrąceniu z należnych opłat, a niedpłata powinna być wniesiona przez użytkownika w miesiącu otrzymania rozliczenia.

ROZDZIAŁ II

ZASADY ROZLICZANIA ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.

§ 16.

1. Na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są przedpłaty miesięczne, ustalone na podstawie zużycia wody w poprzednim kwartale lub innym okresie.
2. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
3. Rozliczenia dokonywane są w okresach kwartalnych lub innych ustalanych przez Zarząd.

§ 17.

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych zainstalowanych na przyłączy sieci do budynku i aktualnej ceny:

- 1) w budynkach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłącza, w którym wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczanie następuje według faktycznego zużycia wody, wskazanego przez te wodomierze,
- 2) różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia zużycia wody obciążają koszty eksploatacyjne nieruchomości.

§ 18.

Koszty dostawy, montażu i legalizacji wodomierzy ponosi lokator, a ich montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody, jeśli umożliwiają to warunki techniczne.

§ 19.

Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy ustala Zarząd.

§ 20.

Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Spółdzielnię w okresach kwartalnych lub innych określonych przez Zarząd oraz przy zmianie ceny wody i stanowią podstawę do rozliczeń oraz określenia przedpłat za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 21.

W razie przejściowej niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu lub braku odczytu, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za kwartał poprzedzający uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności. Koszty usunięcia niesprawności, legalizacji bądź wymiany wodomierzy ponosi lokator.

§ 22.

W wyniku stwierdzenia przez Spółdzielnię niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 30 dni usunąć awarię. Za bieżący okres rozliczeniowy ilość pobranej wody rozlicza się według zasad określonych w § 21.

§ 23.

Rozliczenie zużycia wody dokonywane jest przez Spółdzielnię.

§ 24.

Spółdzielnia prowadzi rejestr mieszkań, w których zainstalowano wodomierze indywidualne.

§ 25.

Koszty odczytów indywidualnych wodomierzy odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji.

§ 26.

Każdy użytkownik ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczeń. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko - Własnościowa
"ZACHĘTA"
ul Fieldorfa 16A. 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20
tel 48-48-901