

REGULAMIN
rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowym
i ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1/ obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2/ odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3/ dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 4/ wywóz nieczystości stałych,
- 5/ utrzymanie zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych,
- 6/ utrzymanie domofonów,
- 7/ podatek od nieruchomości,
- 8/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 9/ utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

1.3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych spółdzielni uchwalonych przez radę nadzorczą oraz postanowieniami niniejszego regulaminu.

Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.

1.4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy, jest rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

1.5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę ustala się w następujący sposób:

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu

mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości od 220 cm zalicza się w 100%.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii i pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali, (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczać w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

□ Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych do celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się według dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez spółdzielnię w trakcie odbioru.

Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się dokładność do 0,01 m².

1.6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest osoba, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach na stałe lub czasowo.

W przypadku, gdy do zamieszkania w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do naliczeń przyjmuje się jedną osobę.

Obowiązek zgłoszenia do Spółdzielni zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu ciąży na głównym lokatorze (członek spółdzielni, właściciel mieszkania lub najemca).

Zarząd spółdzielni na wniosek głównego lokatora, zwalnia z opłat należnych za osoby nie zamieszkałe w danym lokalu w przypadku udokumentowania ich nieobecności trwającej powyżej 2 miesięcy. Podstawą do zwolnienia jest: wymeldowanie stałe lub czasowe, udokumentowana nieobecność np. służba wojskowa, studia, praca poza stałym miejscem zamieszkania, pobyt w zakładach zamkniętych, itp.

Korektę liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz zmianę naliczeń opłat dokonuje się dwa razy w miesiącu: do 15-tego każdego miesiąca osoby zgłoszone do tego dnia, a osoby zgłoszone po tym dniu od 1-ego dnia następnego miesiąca.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1/ utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2/ energię elektryczną zużyta do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 3/ wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
- 4/ ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,

- 5/ wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 6/ koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło tj. koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników, koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń a także koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach,
- 7/ narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 8/ inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2 – 9 ust.1.1.

2.1.2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.1.4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.2. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez radę nadzorczą spółdzielni. Określone przez radę nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi, hydrofony).

2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków, (np. modernizacja) nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, itp.).

- 2.2.5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
- 1/ kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2/ kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3/ sposób rozliczenia różnicy między poz.1 a poz.2

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

- 2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z:

- 1/ opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2/ utrzymaniem własnych ujęć wody, stacji uzdatniania, przepompowni oraz oczyszczalni ścieków.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości.

- 2.3.2. W budynkach, nie posiadających wodomierzy głównych koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz przedsiębiorstwa wodociągo – kanalizacyjnego są rozliczane na poszczególne lokale przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z 18 grudnia 1996r w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dz.U. z 1996r Nr 151 poz.716).

- 2.3.3. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzania ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

Osoba, której przysługuje tytuł do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie spółdzielni podać w formie pisanej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianie tej liczby.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości 0,5 kosztu tej dostawy w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.

- 2.3.4. W budynkach posiadających wodomierze główne, a poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzenie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

- 1/ kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków)
- 2/ kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z w/w tytułu stanowi **załącznik Nr 1** do niniejszego regulaminu.

- 2.3.5. W lokalach użytkowych, gdzie rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków następuje z użytkownikami tych lokali za pośrednictwem spółdzielni – rozliczenie to

następuje na podstawie rzeczywistego zużycia wody stwierdzonego odczytem z urządzenia i obowiązującej ceny 1 m³. W przypadku braku wodomierza indywidualnego w lokalu użytkowym Zarząd ustala odpłatność indywidualnie biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności w lokalu użytkowym.

2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.

- 2.4.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki spółdzielni związane z:
- 1/ opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,
 - 2/ utrzymaniem własnych urządzeń i środków transportowych wywozu tych nieczystości opłatami za korzystanie z wysypisk (spalarni) śmieci.
- 2.4.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich nieruchomości spółdzielni. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkających w poszczególnych lokalach.
- 2.4.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości.
Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.5. Koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo – telewizyjnych.

- 2.5.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich nieruchomości spółdzielni. Nie zalicza się do tych kosztów opłata związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej. Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, niezaliczanymi do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 2.5.2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania.

2.6. Koszty utrzymania domofonów.

- 2.6.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich nieruchomości spółdzielni.
- 2.6.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

2.7. Podatek od nieruchomości.

- 2.7.1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
- a/ podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b/ podatek od lokali mieszkalnych,

c/ podatek od lokali użytkowych.

- 2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.2.8.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
- 2.7.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust.2.8.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
- 2.7.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.8. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

- 2.8.1. Ponośzone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.8.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Jeśli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
- 2.8.3. Właściciele lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.9. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

- 2.9.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art.40 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności nieruchomości zabudowane sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (np. grupowe węzły ciepłownicze, hydrofornie osiedlowe, parkingi, ciągi komunikacyjne, tereny rekreacyjne, itp.).
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nim wydatki spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1 pkt.1 do 8.
- 2.9.2. Rada nadzorcza spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust.2.9.1. na:
1/ koszty obciążenia nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
2/ koszty obciążające inne rodzaje działalności.
- 2.9.3. Koszty wymienione w ust. 2.9.2. pkt. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali.

- 3.1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięcznie opłaty:
- 3.1.1. posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1.9.
 - 3.1.2. właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1. do 1.1.6. oraz 1.1.9.
 - 3.1.3. najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w pkt. 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.
 - 3.1.4. najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie w umową najmu.
 - 3.1.5. osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymywać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
 - 3.1.6. opłata za lokal służący potrzebom własnym spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1. do 1.1.9. i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.
- 3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt. 3.1 powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
- 3.3. Określona w pkt. 3.1. opłata użytkownika danego lokalu będącego:
- 1/ członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni,
 - 2/ właścicielem lokalu pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
- 3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczeń ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnieść z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania. Opłaty te są:
- 1/ pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
 - 2/ pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

- 3.5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt. 3.1. i 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt. 3.1. i 3.4.
- 3.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Datą postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika jest podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego.
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.
Jeżeli użytkownik zwalnia lokali nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
- 3.7. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.1. solidarnie z członkiem spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokalu niebędącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
1/ stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
2/ osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.1. ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia danego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza:
1/ w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu – odsetki w wysokości określonej w statucie spółdzielni,
2/ w przypadku właścicieli lub najemców lokali – ustawowe odsetki za zwłokę.
- 3.9. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
- 3.10. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, lub w drodze sądowej.
Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

4. Obowiązki spółdzielni.

- 4.1. W ramach pobieranych opłat z używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymać budynki i wszystkie urządzenia z nim związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. i 4.3. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej i domofonu – z wyjątkiem osprzętu.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 1/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2/ naprawy i wymiany drzwi,
 - 3/ naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6/ malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przez korozją,
 - 7/ odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji spółdzielni.

Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu poza nim i pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

5. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania.

- 5.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu anteny zbiorczej radiowo – telewizyjnej lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
- 5.2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywaniu przez spółdzielnię obciążających ją remontów zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkom zamieszkałym w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania zarząd bierze pod uwagę przyznany upust zgodnie z postanowieniami ust.5.1. Podejmując taką decyzję, zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania

lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach zarząd informuje radę nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

- 5.3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

6. Postanowienia końcowe.

- 6.1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia, z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2007 roku. Jednocześnie z dniem 01 stycznia 2007 roku traci moc regulamin uchwalony w dniu 26 marca 1998 roku.
- 6.2. Niniejszy regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 08.02.2007r. Protokół N.N. 2/07

Sekretarz Rady Nadzorczej
Ewa Prokopiuk



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Halicki



Zasady rozliczania kosztów dostwy wody i odprowadzania ścieków.

I Postanowienia ogólne.

§1

Przepisy poniższe stosuje się do wszystkich użytkowników lokali w budynkach opomiarowanych wodomierzami mieszkalnymi, w tym do ustalenia wysokości obciążeń tychże użytkowników kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, także na cele ogólne.

II Zasady ustalania wielkości zużycia wody oraz ilości odprowadzonych ścieków.

§ 2

1. Zużycie zimnej wody w budynku ustala się na podstawie odczytów głównego wodomierza w budynku.
2. Ilość odprowadzonych ścieków w budynku jest równa zużyciu zimnej wody w budynku.
3. Wielkość faktycznego zużycia w poszczególnych lokalach, poza przypadkami określonymi w §3, ustala się co najmniej 2 razy do roku na podstawie odczytów wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
4. Użytkownicy lokali mają obowiązek (raz na pół roku) w terminie określonym przez Spółdzielnię, udostępnić lokal dla dokonania odczytu stanu liczników lub przekazać administratorowi budynku stan liczników wody na koniec każdego półrocza. Możliwość przekazania stanu liczników wody administratorowi nie dotyczy II półrocza, w którym użytkownik obowiązany jest udostępnić lokal osobie upoważnionej przez Spółdzielnię dla dokonania odczytu stanu liczników.
5. Niezależnie od obowiązku określonego w ust. 4, użytkownicy lokali obowiązani są udostępnić, w terminie określony przez Spółdzielnię, lokal dla dokonania odczytu liczników w razie zmiany ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków lub zmiany ceny podgrzania wody.

§ 3

1. W razie uniemożliwienia przez użytkownika lokalu odczytu przez Spółdzielnię stanu liczników wody, wielkość faktycznego zużycia wody w lokalu określa się odpowiednio jak dla lokali nieopomiarowanych.
2. W przypadku, gdy użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w wysokości średniego ztyczalowanego koszty ustalonego w danym okresie oraz kosztu uzupełniającego, według zasad wskazanych w przepisach działu III niniejszych zasad.
3. W przypadku awarii wodomierza w lokalu, wielkość faktycznego zużycia wody określa się

na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 4

1. Wielkość zużycia w budynku wody na cele ogólne przeznaczonej na mycie klatek schodowych, użytej do napełnienia instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem wody zużytej w wyniku prac remontowych przez użytkownika lokalu, awarii - ustala się jako miesięczny ryczałt zużycia w wysokości 1 m³ wody na każdy budynek mieszkalny, zaś ilość zużytej wody do podlewania trawników ustala się na podstawie zamontowanych podliczników wody.
2. Wielkość zużycia wody ogólnej dla poszczególnych lokali oblicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w budynku.

III Ustalenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz zasad obciążania użytkowników lokali tym kosztami.

§ 5

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu dostawy wody do danego budynku i z tytułu odprowadzenia ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
 - 1). dla lokali opomiarowanych:
 - a) kosztu podstawowego stanowiącego iloczyn zużycia wody w danym lokalu w metrach sześciennych oraz ceny za jeden metr sześcienny;
 - b) kosztu uzupełniającego stanowiącego rozliczenie różnicy między wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach, rozliczonego na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w budynku.
 - 2). dla lokali nieopomiarowanych:
 - c) kosztu podstawowego stanowiącego iloczyn wysokości średniego zryczałtowanego zużycia wody na osobę w metrach sześciennych, ustalonego przez właściwego Ministra dla rozliczeń dostawy z odbiorcą nieopomiarowanym oraz ceny za jeden metr sześcienny;
 - d) kosztu uzupełniającego stanowiącego rozliczenie różnicy między wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach, powiększonych o sumę zużycia ustaloną ryczałtowo, rozliczonego na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w budynku.
2. Koszt uzupełniający, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.b i 1.d stanowi składnik opłaty eksploatacyjnej.

IV Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i ustalenie wysokości opłat zaliczkowych na pokrycie tych kosztów.

§ 6

1. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i kosztów odprowadzenia ścieków dokonywane jest w terminie 30 dni od dnia zakończenia odczytów wodomierzy w lokalach.
2. Na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody na cele gospodrcze, użytkownicy lokali obowiązani są uiszczać zaliczki jako stały element opłaty za lokal. Wysokość zaliczek ustala Zarząd z uwzględnieniem zasad określonych w punktach 3 i 4.

3. Wysokość opłaty miesięcznej na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okres roczny, na podstawie zużycia wody ustalonego w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych.
4. W przypadku zmiany przez dostawcę ceny zimnej wody i odprowadzenia ścieków lub ceny za podgrzanie, Zarząd winien dokonać rozliczenia na dzień zmiany ceny, zmiana ceny w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego nie powoduje zmiany wysokości miesięcznej opłaty zaliczkowej. Nowa opłata zaliczkowa z uwzględnieniem zmienionej ceny zostanie ustalona w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Suma obciążeń za wodę i odprowadzenie ścieków nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

V Postanowienia końcowe.

§ 7

1. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia przez użytkownika lokalu plomby na wodomierzach lub samego wodomierza, zużycie wody ustala się w sposób przewidziany w § 3 ust. 2 zasad.
2. Ponadto, w sytuacji określonej w ust. 1, użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów demontażu wodomierza, jego legalizacji i ponownego montażu oraz kosztów montażu i demontażu wodomierza zastępczego oraz jego legalizacji.

§ 8

1. Koszty legalizacji wodomierzy wraz z kosztami z nią związanymi (montaż, demontaż wodomierzy, transport, itp.) obciążają poszczególnych użytkowników lokali.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 finansowe są z funduszu remontowego na podstawie uchwalonych planów finansowo - gospodarczych Spółdzielni zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Ewa Prokopiuk



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Hfalicki

