

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„ŁOSOŚ” w Ustce

TEL. (059) 8146 – 084

76 – 270 Ustka, ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 1

REGULAMIN

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali

Ustka, listopad 2018 r.

R e g u l a m i n
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) eksploatację bieżącą,
 - b) remonty i konserwację,
 - c) centralne ogrzewanie,
 - d) dostawę zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - e) wywóz nieczystości stałych,
2. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości zasobów spółdzielczych i administracji zleconej.
5. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się za okresy kwartalne na przestrzeni roku kalendarzowego. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Ustaloną na koniec roku różnicę pomiędzy dochodami, a kosztami przenosi się na rok następny jako rozliczenie w danej nieruchomości. Wynik na działalności eksploatacyjnej zostaje przekazany na rozliczenie międzyokresowe danej nieruchomości.
6. W przypadku powstania niedoboru (nadwyżki kosztów nad dochodami) i braku możliwości jego pokrycia nadwyżką uzyskaną w latach poprzednich, Rada Nadzorcza Spółdzielni zwiększa odpowiednio stawki odpłatności dla członków Sp-ni, właścicieli lokali nie będących członkami i użytkowników lokali, aby zlikwidować niedobór i

zapewnić odpowiednie pokrycie finansowe kosztów bieżących w roku następnym w poszczególnych nieruchomościach.

7. Ponoszone koszty w gospodarce zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na lokale w poszczególnych nieruchomościach stosując określone w Statucie Spółdzielni jednostki odniesienia (rozliczeniowe), a mianowicie:

a) 1 m² powierzchni użytkowej w zakresie:

- kosztów eksploatacji bieżącej,
- kosztów remontów i konserwacji,
- kosztów centralnego ogrzewania,
- kosztów stałych ciepłej wody w lokalach mieszkalnych.

b) osoby zamieszkałe w zakresie:

- kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,

c) wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w mieszkaniach i lokalach użytkowych za zgodą Spółdzielni.

Ta forma rozliczeń dotyczy:

- dostarczonej wody oraz odprowadzania ścieków.

Podstawę należności stanowić będzie ilość osób **zamieszkałych** w mieszkaniu pomnożona przez opłatę za 1m³ wody i odprowadzenie ścieków zgodnie z ceną dostawcy i wielkością normy jednostkowej zużycia wody na 1 osobę zatwierdzonej w planach gospodarczych przez Radę Nadzorczą.

Faktyczne zużycie wody i odprowadzenie ścieków będzie rozliczane po półroczu zgodnie z odczytem wodomierza w mieszkaniu i obowiązującą ceną wody i odprowadzenia ścieków.

- dostarczanej energii cieplnej do grzejników z zamontowanymi licznikami ciepła i podzielnikami kosztów. Podstawą rozliczenia będzie wskazanie liczników ciepła i podzielników odczytane po sezonie grzewczym i rozliczone przez firmę specjalistyczną,

- kosztów wywozu nieczystości stałych.

d) zryczałtowana kwota miesięczna z tytułu:

- posiadania pomieszczeń zabudowanych przez lokatora (zł / pomieszczenie),

II. CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH

A. m² powierzchni użytkowej

1. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** jest powierzchnią pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

2. **Do powierzchni lokalu użytkowego** zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, łazienki, korytarze, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki, piwnice, garaże z wyjątkiem strychów, balkonów i loggii.

Do powierzchni użytkowej danego lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokalu (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy doliczać w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali użytkowych.

3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów i ustalania opłat czynszowych, oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej

budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość pomiaru z natury.

4. W przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej (np. w drodze zabudowy części klatki schodowej) powinna nastąpić korekta powierzchni użytkowej dla celów rozliczania kosztów i ustalania opłat czynszowych.
5. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 metra ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m².

Przy ustalaniu powierzchni lokalu nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

1. Osoby zamieszkałe

Przez osoby zamieszkałe należy rozumieć liczbę osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

Przy obciążaniu członków i najemców należy uwzględnić dłuższe nieobecności, m.in.: 1 m-c, np.: wyjazdy zagraniczne, służba wojskowa, pobyt młodzieży uczącej się i mieszkającej w internatach, itp. na podstawie pisemnych oświadczeń. W przypadku braku osób zamieszkałych w mieszkaniu przyjmuje się do naliczeń 1 osobę.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI BIEŻĄCEJ ORAZ USTALANIE OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH ZA POSZCZEGÓLNE LOKALE

1. Koszty eksploatacji obejmują koszty związane z bieżącym zarządzaniem, eksploatacją i konserwacją poszczególnych nieruchomości w zasobach mieszkaniowych.

Są to m.in.:

- materiały i przedmioty nietrwale zużyte na cele eksploatacyjne zasobów mieszkaniowych,
- wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia (składki ZUS) pracowników bezpośrednio związanych z tą działalnością,
- koszty zużycia energii elektrycznej zużywanej na cele oświetlenia klatek schodowych, piwnic, terenów wokół budynków,
- podatki od gruntu, nieruchomości, budowli i wieczystego użytkowania terenów,

- koszty utrzymania czystości i porządku w zasobach,
 - ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - koszty Zarządu zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych,
 - pozostałe koszty np. deratyzację, czyszczenie kominów, czyszczenie kanalizacji, koszty obsługi kont bankowych, itp.
2. Koszty eksploatacji bieżącej rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne bez względu na tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
- Nie podlegają obciążeniu kosztami eksploatacji lokale zajmowane na cele społeczno – wychowawcze oraz na potrzeby własne Spółdzielni.
3. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji obciążenia lokali w poszczególnych nieruchomościach stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat za ich używanie. Wymiar tych opłaty zależy od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
4. Członkowie i nieczłonkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali, członkowie właściciele lokali, właściciele lokali nie będący członkami wnoszą opłaty zgodnie z art. 4 ust. 1-8, art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.
- Najemcy lokali wnoszą opłaty zgodnie z zawartymi umowami ze Spółdzielnią. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie.
- Stawki eksploatacyjne za te lokale ustala się dla poszczególnych grup użytkowników lokali, a mianowicie;
- a) członkowie, nieczłonkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali (art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych):**
- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - inne opłaty wg postanowień statutu,
 - wydatki na działalność społeczną, oświatową, kulturalną.
- b) członkowie, właściciele lokali (art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych):**
- eksploatacja i utrzymanie ich lokali,
 - eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - inne opłaty wg postanowień statutu,

- Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- wydatki na działalność społeczną, oświatową, kulturalną.

c) właściciele lokali niebędący członkami art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- eksploatacja i utrzymanie ich lokali,
- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- inne koszty zarządu nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (pożytki),
- odpłatne korzystanie z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, wg umów ze spółdzielnią.

d) najemcy lokali

- wg umów.

e) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego

- odszkodowanie w wysokości 2-krotnego czynszu ustalonego jak dla najemców lokali mieszkalnych.

Stawki eksploatacyjne za te lokale ustala się:

- **dla lokali mieszkalnych** w drodze podzielenia kosztów eksploatacji przez średnioroczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych,
- **dla lokali użytkowych** nie mniej niż ryczałtowo za 1 m² p.u. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej. Wysokość stawki za 1 m² p.u. ustala się w drodze przetargu ofertowego.

5. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty eksploatacyjne w wysokości określonej w umowie najmu.

Stawki tych opłat ustalane są:

a) dla lokali mieszkalnych:

- użytkowanych przez osoby fizyczne, w formie czynszu ustalonego,
- użytkowane przez osoby prawne w formie czynszu wolnego, który uwzględniać powinien intensywność użytkowania lokalu oraz warunki rynkowe wynajmu lokali.

b) dla lokali użytkowych:

w drodze przetargów otwartych lub oferowanych przeprowadzanych na dany lokal.

Stawki minimalne do przetargów ustala RN w planach gospodarczych Spółdzielni na dany rok.

USTALENIE OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH:

1. Dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali:

- a) opłaty eksploatacyjne pomniejszone o pożytki z lokali użytkowych,
- b) podatek od nieruchomości,
- c) opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- d) ubezpieczenia majątkowe,
- e) narzut kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu ewentualnie pomniejszonych o części nadwyżki osiągniętej na lokalach użytkowych (pożytki),
- f) odpisy na fundusz remontowy,
- g) opłaty za media wg urządzeń pomiarowych lub ryczału ustalonego w planach gospodarczych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
- h) opłaty za utrzymanie terenów zielonych i małej architektury.

2. Dla członków właścicieli lokali:

- a) opłaty eksploatacyjne pomniejszone o pożytki z lokali użytkowych,
- b) bez opłat z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów, ubezpieczenia majątkowe gdyż właściciele ponoszą je osobiście,
- c) narzut kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych zarządu pomniejszone o części nadwyżki na lokalach użytkowych (pożytki),
- d) odpisy na fundusz remontowy,
- e) opłaty za media wg urządzeń pomiarowych lub ryczału ustalonego w planach gospodarczych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
- f) opłaty za utrzymanie terenów zielonych i małej architektury.

3. Dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni:

- a) opłaty eksploatacyjne (przeciętny koszt na nieruchomościach),
- b) bez opłat z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów, ubezpieczenia majątkowe gdyż właściciele ponoszą je osobiście,
- c) narzut kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu wg przeciętnych kosztów (bez pomniejszenia o pożytki),
- d) odpisy na fundusz remontowy zatwierdzony dla danej nieruchomości,
- e) opłaty za media wg urządzeń pomiarowych lub ryczału ustalonego w planach gospodarczych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,

- f) inne koszty zwiększające lub obniżające opłaty dające się odnieść tylko w stosunku do właścicieli niebędących członkami Spółdzielni,
 - g) opłaty za utrzymanie terenów zielonych i małej architektury.
6. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie w wysokości 2-krotnego czynszu ustalonego jak dla najemców lokali mieszkalnych.
7. Stawki eksploatacyjne za najem lokali użytkowych nie obejmują opłat z tytułu podatku od nieruchomości i podatku od gruntu.
- Zasady naliczeń tych podatków regulują odrębne przepisy, w związku z czym są one naliczane w odrębnej pozycji.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW REMONTÓW I USTALENIE OPŁAT ZA REMONTY

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych, pomiarowych związanych z budynkami) rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne w poszczególnych nieruchomościach i na lokale użytkowe w danej nieruchomości.
2. Koszty remontów są finansowane z funduszu remontowego tworzonego z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów, oraz innych wpływów wyszczególnionych w regulaminie tworzenia i wydatkowania, środków na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Stawki odpisu na fundusz remontowy w zł / m² powierzchni użytkowej uchwała Rada Nadzorcza w planach gospodarczych na dany rok.
Wysokość tych stawek uzależniona jest od planowanych potrzeb remontowych i konserwacyjnych oraz posiadanych środków na funduszu remontowym.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ORAZ USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się wg stawek opłat ustalonych przez dostawcę w oparciu o zatwierdzoną taryfę dla ciepła ustaloną decyzją prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
3. Koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe rozlicza się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
W przypadku zainstalowania w mieszkaniu urządzeń pomiarowych zużycia ciepła tj. liczników ciepła i podzielników kosztów na grzejnikach, koszty zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się według tych urządzeń po sezonie grzewczym, zgodnie z rozliczeniem dokonany przez firmę specjalistyczną zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Koszty stałe centralnego ogrzewania są wliczane przez spółdzielnię na koniec roku kalendarzowego
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o.. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych ogrzewanych ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce itp.
5. Opłaty za centralne ogrzewanie ustalone są:
 - a) dla lokali użytkowych:
 - jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu (m^2) x obowiązująca stawka wynikająca z planu gospodarczego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
 - b) dla lokali mieszkalnych:
 - jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu (m^2) x obowiązująca stawka wynikająca z planu gospodarczego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA ZUŻYCIE WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

1. Koszty zużycia wody i odprowadzanie ścieków rozlicza się odrębnie dla lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach i lokali użytkowych.

2. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków przypadające na poszczególne lokale rozlicza się:
 - a) w przypadku korzystania z liczników zbiorczych:
 - w lokalu mieszkalnym na 1 osobę zamieszkałą,
 - w lokalu użytkowym na 1 osobę zatrudnioną,
 - na cele utrzymania terenów zieleni.
 - b) w przypadku korzystania z liczników indywidualnych
 - wg wskazań wodomierzy.
3. Podstawą do ustalania obciążeń za dostarczaną zimną wodę i odprowadzenie ścieków stanowią opłaty uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz dostawców usług wodno – kanalizacyjnych oraz ilość zużywanej wody ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy zbiorczych zainstalowanych w budynkach w poszczególnych nieruchomościach.
4. Wysokość opłat za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków ustala się następująco:
 1. za zimną wodę:
 - a) dla lokali mieszkalnych posiadających urządzenia pomiarowe (wodomierze):
 - w okresach miesięcznych – zaliczkowo w formie ryczału, który stanowić będzie iloczyn normy zużycia zimnej wody w Spółdzielni, ustalonej na podstawie zużycia tej wody z poprzedniego roku, zgodnie z uchwalonymi przez Radę Nadzorczą normami zużycia wody w planach gospodarczych,
 - w okresach półrocznych – rozliczeniowo wg wskazań wodomierzy jako iloczyn rzeczywistego zużycia zimnej wody x obowiązująca opłata dostawy wody i odprowadzania ścieków.
 - b) dla lokali mieszkalnych nie posiadających urządzeń pomiarowych – (rozliczanych wg liczników zbiorczych)
 - jako iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym x norma zużycia wody uchwalona przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych x obowiązująca opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
 - c) dla lokali użytkowych nie posiadających urządzeń pomiarowych (rozliczanie wg liczników zbiorczych):
 - jako iloczyn obowiązującej normy na 1 zatrudnionego w lokalu danej branży (wykaz norm w załączniku do niniejszego regulaminu) x ilość osób zatrudnionych w lokalu x obowiązująca opłata za dostarczoną zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
 - d) dla lokali użytkowych posiadających urządzenia pomiarowe (wodomierze)

- jako iloczyn rzeczywistego zużycia zimnej wody (m^3) wg wskazań wodomierzy x obowiązująca opłata dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

2. za ciepłą wodę:

- a) dla lokali mieszkalnych, posiadających urządzenia pomiarowe (wodomierze):
- w okresach miesięcznych zaliczkowo:
 - 1) **w formie ryczałtu, który stanowić będzie iloczyn normy zużycia ciepłej wody w budynku i ceny podgrzania wody, ustalonych przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych (opłata zmienna za podgrzanie zimnej wody).**
Na pisemny wniosek właściciela lub najemcy, może zostać ustalona indywidualna norma zużycia ciepłej wody w lokalu mieszkalnym. W takim przypadku indywidualna norma zużycia ciepłej wody będzie stanowić średnie zużycie ciepłej wody w lokalu mieszkalnym w ostatnich 4 okresach rozliczeniowych (półrocznych).
 - 2) w formie ryczałtu, który stanowić będzie iloczyn m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i stawki opłaty stałej za ciepłą wodę ustalonej przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych,
 - w okresach półrocznych – rozliczeniowo, wg wskazań wodomierzy jako iloczyn rzeczywistego zużycia ciepłej wody x obowiązująca opłata za $1 m^3$ ciepłej wody, ustalona przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych,
 - w okresach rocznych – rozliczeniowo, wg różnicy kosztów opłaty stałej za podgrzanie wody obciążonej przez dostawcę ciepła i dokonanych rocznych wpłat. Nadwyżka lub niedobór na opłatach za ciepłą wodę jest rozliczany na koniec roku kalendarzowego i jest podstawą do ustalenia stawki opłaty stałej za ciepłą wodę na rok następny.

Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH (ŚMIECI)

1. Koszty wywozu nieczystości stałych wylicza się według ilości zużytej wody w lokalach mieszkalnych w danym budynku w roku poprzednim na podstawie faktur dostawcy wody.

Koszty te są stałe w roku rozliczeniowym i nie ulegają zmianie. Po zakończeniu roku Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów wywozu nieczystości w poszczególnych budynkach. Podstawą rozliczenia kosztów wywozu nieczystości w budynku jest faktyczne zużycie wody w lokalach mieszkalnych w danym roku rozliczeniowym.

Powstały wynik na tej działalności podlega rozliczeniu do ilości m³ wody zużytej w poszczególnych lokalach mieszkalnych w minionym roku.

2. Do wyliczenia kosztów przypadających na lokale mieszkalne, ilość zużytej wody w danym budynku pomniejsza się o ilość wody zużytej w lokalach użytkowych oraz na cele utrzymania terenów zielonych, podzielonej przez 12 miesięcy.
3. Sposób wyliczenia miesięcznego kosztu wywozu nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych:
 - *ilość zużytej wody wg liczników indywidualnych plus proporcjonalnie podzielona różnica między tymi licznikami a licznikiem głównym pomnożona przez cenę jednostkową ustaloną uchwałą Rady Miasta Ustka plus koszt dzierżawy pojemników.*
4. Koszty dzierżawy pojemników ponoszą w równej części właściciele lokali mieszkalnych.
5. Użytkownicy lokali użytkowych z tytułu odbioru nieczystości stałych z tych lokali, zobowiązani są rozliczać się bezpośrednio z firmami świadczącymi te usługi.

VIII. ROZLICZANIE I USTALANIE INNYCH OPŁAT NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą do Spółdzielni dodatkowe opłaty rozliczane z kosztami i dochodami w eksploatacji bieżącej.

Należą do nich opłaty pobierane za:

- a) posiadanie dodatkowych piwnic (zł / miesięcznie),
- b) posiadanie pomieszczeń zabudowanych przez lokatora (zł / szt.),
- c) umieszczenie reklam na budynku spółdzielczych (zł / m² reklamy),
- d) dzierżawę terenu (zł / m²),
- e) wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniu (zł / m²).

Opłata ta nie dotyczy usług świadczonych w mieszkaniu polegających jedynie na telefonicznym przyjmowaniu zleceń, bez konieczności osobistego kontaktu ze świadczącymi usługi w jego mieszkaniu, np. usługi tapeciarskie, hydrauliczne, malarskie, instalatorskie itp.

Odpłatność pobierana jest za część lokalu mieszkalnego, w którym użytkownik świadczy usługi.

Stawkę odpłatności stanowi iloczyn stawki eksploatacyjno – remontowej danego mieszkania x współczynnik korygujący od 1,10 do 2,00. Wysokość współczynnika uzależniona jest od intensywności użytkowania mieszkania z tytułu świadczonych usług.

f) za ogrzewanie suszarni lub pralni wg umowy.

2. Opłaty wyszczególnione w ust. 1, pkt. e ustalone są w formie zryczałtowanych stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą na podstawie kalkulacji kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w danym zakresie.

3. Opłaty wyszczególnione w ust. 1, pkt. a, b, c, d, f mają charakter umowny i są ustalane ryczałtowo wg stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Wysokość tych opłat nie ma bezpośredniego związku z kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię, lecz jest wypadkową podaży – popytu na te usługi.

IX. REGULOWANIE OPŁAT ZA LOKALE

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

2. Opłaty i odszkodowania za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych trudną sytuacją materialną członka i jego rodziny, Zarząd Spółdzielni może przesunąć termin płatności, jednak nie później niż do ostatniego dnia miesiąca, którego opłata dotyczy.

4. Zmiany opłat rozliczane na 1 osobę zamieszkałą w mieszkaniu dokonywane są od dnia 1-go każdego miesiąca po dniu zgłoszenia.

5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

Jeżeli użytkownik zwalnia lokal 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.

6. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali:

1/ w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni – co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,

2/ w przypadku podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni – co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,

3/ zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

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. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Od niewpłaconych należności spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

X. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI

1. W praktyce zarządzania zasobami mieszkaniowymi występują sytuacje, w których Spółdzielnia nie wywiązuje się (z przyczyn zawinionych i niezawinionych) z ciężących na niej obowiązków. Dotyczy to m.in.: awarii centralnego ogrzewania i „niedogrzenia” lokali oraz braku zimnej wody.

Jeżeli w/w przypadki są częste i mają charakter długotrwały, stanowią podstawę do udzielenia użytkownikom lokali stosownych bonifikat, zgodnie z zawartą umową o dostarczenie energii cieplnej.

2. Niedogrzewanie lokalu użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.

Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.

Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.

XI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach pobierania opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
 - utrzymanie domów w estetycznym i należyтым stanie technicznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
 - b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) możliwość stałego korzystania z zimnej wody,
 - d) pielęgnację zieleni (w tym szczególnie podlewanie i strzyżenie) i utrzymanie w należyтым stanie technicznym małej architektury.
2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należą naprawy wymienione w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się obowiązki ujęte w cytowanym wyżej Regulaminie.

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczono do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

4. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te wpisuje się jako składnik warunków umowy najmu.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2019 r.
2. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2018 z dnia 28 listopada 2018 r.
3. Traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 9/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 roku.