

Spółdzielnia Mieszkaniowa "PIAST" w Barlinku
ul. Wodna 2, skr. poczt. 105, 74-320 Barlinek
sekretariat/fax 095/7479 113, księgowość 095/7461 074
dz. techniczny 095/7461 095 pogotowie tech. 603097160
NIP 597-000-05-98 REGON 000489455
KRS 0000166151

Symbol kwalifikacyjny
0211-27

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA
OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W BARLINKU

(tekst jednolity)

*Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Barlinku
nr 43/ II / 2020 z dnia 30 lipca 2020 roku*

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	1
od § 1	1
do § 4	1
II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	2
od § 5	2
do § 20	11
III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.....	11
od § 21	11
do § 24	12
IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI	13
od § 25	13
do § 26	13
V. ROSZCZENIA W PRZYPADKU PONIESIENIA SZKODY	13
od § 27	13
do § 29	13

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) wywóz nieczystości stałych,
 - 4) utrzymanie domofonów,
 - 5) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali),
 - 6) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
 - 7) koszty energii i mediów dostarczanych do nieruchomości, w tym energii ciepłej, gazu, pakietu podstawowego telewizji kablowej,
 - 8) koszty sprzątnięcia klatek schodowych zleconego firmie zewnętrznej (dotyczy użytkowników lokali, do których ma zastosowanie § 4, ust.1, pkt.2 Regulaminu porządku domowego SM „PIAST”)
 - 9) inne wydatki.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są to koszty, o których mowa w art. 4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013, 1222 j.t. ze zm.) zwanej dalej usm.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 2

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w §1 ust.1 niniejszego Regulaminu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 3

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali (mieszkalnych, użytkowych), to powierzchnię tę określają uchwały Zarządu określające przedmiot odrębnej własności lokali jednakże bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.

Jeżeli nastąpiła zmiana ustalonej w uchwałach Zarządu powierzchni użytkowej lokalu w wyniku robót budowlanych, to w rozliczeniach uwzględnia się powierzchnię faktyczną lokalu.

§ 4

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkujące w danym lokalu zgodnie z oświadczeniem złożonym na potrzeby Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 5

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości obejmują:
 - 1) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynków oraz na klatkach schodowych budynków – zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Porządku Domowego,
 - 2) koszty zimowego utrzymania terenów,
 - 3) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - 4) koszty konserwacji oświetlenia drogowego,
 - 5) koszty wody zużytej do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - 6) koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - 7) koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych naliczone poprzez ich amortyzację bądź dzierżawę,
 - 8) koszty dodatkowych wywozów odpadów wielkogabarytowych oraz wywozu gruzu,
 - 9) koszty utrzymania pojemników na odpady komunalne w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - 10) prowizje bankowe,
 - 11) koszty okresowych przeglądów budowlanych, kominiarskich, gazowych, elektrycznych,
 - 12) koszty dostarczenia korespondencji,
 - 13) koszty dezynfekcji, deratyzacji,
 - 14) koszty grupy konserwacyjnej,
 - 15) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach, z których korzysta dana nieruchomość lub grupa nieruchomości (np. place zabaw, drogi osiedlowe, parkingi),
 - 16) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 usm),
 - 17) koszty utrzymania dróg wewnętrznych oraz innych terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni,
 - 18) koszty ogólne zarządu,
 - 19) koszty związane z różnicami między odczytem na wodomierzu głównym a sumą odczytów uzyskanych na wodomierzach w lokalach (rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy domowych),
 - 20) inne koszty związane z nieruchomością o ile nie są pokrywane w ramach innych rozliczeń.

§ 6

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i są w tej samej wysokości w ramach danego osiedla.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie na poszczególne nieruchomości, natomiast rozliczana jest zbiorczo w ramach osiedli według planów rzeczowo finansowych gospodarki funduszu remontowego uchwalonych przez Radę Nadzorczą za dany rok.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. termomodernizację).
4. W lokalach użytkowych będących garażami, usytuowanych poza nieruchomością budynkową odpis na fundusz remontowy może być różny od odpisu ustalonego dla lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w danej nieruchomości budynkowej.
5. Odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych stanowiących garaże usytuowanych w nieruchomościach budynkowych, wynosi 50% uchwalonej przez Radę Nadzorczą stawki

obowiązującej dla lokali mieszkalnych mieszczących się w tych nieruchomościach budynkowych.

§ 7

1. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” polega na:
 - 1) rozliczaniu kosztów pomiędzy Dostawcą i Odbiorcą zgodnie z obowiązującymi umowami i taryfami opłat. Jednostką do ustalania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z Dostawcą jest:
 - a) ilość m³ zużytej wody
 - b) ilość m³ odprowadzania ścieków (ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody) pomniejszona o ilość wody zużytej bezpowrotnie
 - 2) rozliczaniu kosztów pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „PIAST” a Użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z poniższymi zasadami.
2. Zasady niniejsze stosuje się do:
 - 1) lokali opomiarowanych – lokali w których zamontowane są wodomierze w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2019r. poz. 541), posiadających:
 - a) ważną cechę legalizacyjną zgodną z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008r. w sprawie kontroli metrologicznej wodomierzy. Okres ważności legalizacji zarówno dla wodomierzy zimnej jak i ciepłej wody wynosi 5 lat i jest liczony od dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana.
 - b) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia
 - 2) lokali nie opomiarowanych t.j. lokali nie posiadających wodomierzy lokalowych lub posiadających niesprawne wodomierze lokalowe lub z uszkodzoną plombą (plombami) oraz wodomierze lokalowe, które utraciły ważność legalizacji
 - 3) pojęć oznaczających:
 - a) „wodomierz lokalowy” – przyrząd pomiarowy stanowiący część instalacji wodociągowej, zainstalowany za wodomierzem głównym, służący do pomiaru ilości wody zużytej w punktach czerpalnych w lokalu,
 - b) „wodomierze dodatkowy” – przyrząd pomiarowy zainstalowany za wodomierzem głównym służący do pomiaru ilości wody bezpowrotnie zużytej
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy,
 - 2) zabezpieczenia wodomierzy przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - 3) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy- zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - 4) nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej
 - 5) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań,
 - 6) niezwłocznego informowania Spółdzielni na piśmie o fakcie błędnej pracy wodomierza(np. brak wskazania zużycia wody),
 - 7) udostępnienia lokalu osobie upoważnionej ze strony Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń.
4. Odczyt wszystkich wodomierzy wykonywany jest przez pracowników Spółdzielni lub wskazane i upoważnione przez Spółdzielnię osoby. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie ww. odczytów lub przez pracownika Spółdzielni.
5. Odczyty wskazań wszystkich wodomierzy dokonywane będą dwa razy w roku.

6. Odczyt wskazań wodomierzy lokalowych bez nakładek radiowych w lokalu dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania wskazań odczytu wodomierzy.
7. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu wody. Odczytów kontrolnych dokonują pracownicy Spółdzielni w zespołach przynajmniej 2 –osobowych.
8. Rozliczenia kosztów zużycia wody w poszczególnych budynkach wielolokalowych pomiędzy Dostawcą a Odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.
9. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię, z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków przez Dostawcę, stanowią sumę opłat abonamentowych oraz iloczynu ilości dostarczonej wody albo odebranych ścieków w m³ i ceny zgodnej z obowiązującą taryfą Dostawcy.
10. Rozliczanie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się dwa razy w roku.
11. Koszt jednostkowy wody i ścieków ustalany jest na podstawie wzoru:
$$C_j = K : Z$$
, gdzie:
 - a) C_j – koszt m³ w PLN,
 - b) K – koszty wg faktur dostawcy wody skorygowane o ewentualne korekty rozliczeń okresu rozliczeniowego poprzedzającego w PLN,
 - c) Z – suma wskazań wodomierzy lokalowych i dodatkowych powiększona o zużycie obliczone na podstawie przeciętnych norm zużycia. Ilość osób w lokalu nie wyposażonym w wodomierz lokalowy ustalana jest na podstawie oświadczeń składanych przez użytkowników lokali na potrzeby sporządzenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
12. Lokale wyposażone w wodomierze są obciążane kosztami według ilości zużytej wody w m³ oraz wskazanego w ust. 11 kosztu jednostkowego.
13. W przypadku braku wodomierza lokalowego koszt zużycia wody i odprowadzanie ścieków ustalany jest na podstawie przeciętnych norm zużycia wody określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. Z 2002 r. nr 8, poz. 70) w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody oraz kosztu jednostkowego, o którym mowa w ust. 11, zaś w przypadku gdy średnie miesięczne zużycie wody za ostatni okres rozliczeniowy, ustalone na podstawie posiadanych przez Spółdzielnię danych przekroczy przeciętną normę zużycia wody, o której mowa wyżej, koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalony jest na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy oraz kosztu jednostkowego, o którym mowa w ust. 11, z zastrzeżeniem postanowień ust. 13a
- 13a. W przypadku braku wodomierza lokalowego na skutek nie wyrażenia przez użytkownika lokalu zgody na jego wymianę prowadzoną przez Spółdzielnię w pierwszym półroczu 2020r. koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalany jest na podstawie przeciętnych norm zużycia wody określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. Z 2002 r. nr 8, poz. 70) w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody oraz kosztu jednostkowego, o którym mowa w ust. 11 zaś w przypadku gdy średnie miesięczne zużycie wody ustalone na podstawie ostatniego dokonanego przez dostawcę wody rozliczenia, przekroczy przeciętną normę zużycia wody, o której mowa wyżej, koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalony jest na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody z ostatniego dokonanego przez dostawcę wody rozliczenia oraz kosztu jednostkowego, o którym mowa w ust. 11
14. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzania ścieków dokonane zostanie w terminie 30 dni po zakończonym odczycie zasobów Spółdzielni.
15. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych przedpłat miesięcznych ustalonych indywidualnie dla każdego lokalu w sposób następujący:



- 1) dla lokali opomiarowanych –na podstawie zużycia zanotowanego w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - 2) dla lokali nie opomiarowanych – na podstawie zasad ustalonych w ust. 13 i 13a.
16. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków, a wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami regulowana jest w sposób następujący:
- 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządu dopuszcza się rozłożenie niedopłaty na raty.
 - 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nadpłata może zostać wypłacona na wskazany przez użytkownika lokalu rachunek bankowy. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni.
17. W przypadku mylnego odczytu wodomierzy lokalowych korekta zużycia wody w lokalu, po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres, możliwa jest dopiero w następnym okresie rozliczeniowym.
18. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i wody zimnej do podgrzania należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje w terminie 30 dni od daty otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
19. Koszty wody i ścieków zużytych w dodatkowych ujęciach wody na potrzeby utrzymania nieruchomości (np. podlewanie terenów zielonych, pralnie, rozdzielnie c.o. itp.), obciążają koszty eksploatacji tego budynku wielolokalowego.
20. Ilość zużytej wody, o której mowa w ust. 19 pomniejsza ilość wody do rozliczenia na lokatorów danego budynku (budynków).
21. Koszty wody i ścieków zużytych do wykonania prac remontowo-konserwacyjnych obciążają wykonawcę tych robót.
22. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy lokalowych za jeden okres rozliczeniowy – do rozliczeń przyjmuje się zużycie w poprzednim okresie.
23. W przypadku braku sygnału z modułu radiowego bądź wystąpienia alarmów o nieprawidłowej pracy wodomierza lub zakłóceniach zarejestrowanych przez moduł radiowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal do kontroli wodomierza(y) – w terminie ustalonym przez Spółdzielnię.
24. Utrudnienie w dostępie do odczytu, wymiany lub legalizacji wodomierzy powstałe z winy użytkownika lokalu, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nie opomiarowanych.
25. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza powstałego z winy użytkownika podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym będzie zużycie wody wykazywane przez ten wodomierz z poprzednim okresie rozliczeniowym.
26. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodującym zaburzenie wskazań wodomierza lokalowego albo uszkodzenia plomby (plomb) odczyt z tego wodomierza nie będzie przyjmowany do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja lokal taki będzie rozliczony wg norm zużycia stosowanych jak dla lokali nie opomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowego wodomierza lokalowego w tym lokalu
27. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opomiarowanego, wszelkie rozliczenia z tytułu zużycia wody winny być dokonywane między poprzednim a następnym użytkownikiem.
28. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza lokalowego, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowany wodomierz poddany zostanie badaniu legalizacyjnemu. Potrzebę sprawdzenia licznika użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy badanie wykaże, że wodomierz był sprawny technicznie –koszty badania legalizacyjnego, wymiany i

oplombowania ponosi użytkownik, natomiast w przypadku potwierdzenia nieprawidłowego pomiaru – koszty ponosi Spółdzielnia. Kwestionowanie wskazań wodomierza, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie wody, odprowadzanie ścieków i podgrzanie wody, o których mowa wyżej w postanowieniach.

29. W budynku wielolokalowym bezwzględnie dopuszcza się montaż jednego typu wodomierza.

§ 8

Koszty zużycia energii cieplnej do celów c.w. oraz c.o.

1. Zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie określa aktualnie obowiązujący w Spółdzielni Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.
2. Koszty z tytułu usług odczytowo – rozliczeniowych zużycia energii cieplnej do celów c.o. świadczonych przez specjalistyczną firmę zewnętrzną, powiększają sumę kosztów c.o. danego lokalu. Koszty te stanowią iloczyn stawki za odczyt jednego podzielnika oraz ilości odczytanych podzielników, z uwzględnieniem ust.3.
3. W przypadku lokali nieopamiarowanych koszty rozliczenia energii cieplnej na cele c.o. równe są opłacie za odczyt i rozliczenie jednego podzielnika, niezależnie od ilości punktów pomiarowych w lokalu.

§ 9

Gaz

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe koszty dostawy gazu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo w skali nieruchomości budynkowej lub części nieruchomości budynkowej posiadającej odrębny gazomierz.
2. Koszty dostawy gazu rozliczane są w półrocznym okresie kalendarzowym, tj. od 01 stycznia do 30 czerwca oraz od 01 lipca do 31 grudnia danego roku, zwanym dalej okresem rozliczeniowym, w oparciu o faktury dostawcy gazu oraz dane o ilości zamieszkałych osób w danym lokalu mieszkalnym.
3. Rozliczenie powinno być dokonane w ciągu 30 dni od daty otrzymania faktur od dostawcy gazu za rozliczane półrocze.
4. Metoda rozliczania kosztów zakupu gazu: Całkowite koszty z faktur zakupu wystawionych przez dostawcę gazu w okresie rozliczeniowym dzielone są przez sumę osób zamieszkujących rozliczaną nieruchomość lub część nieruchomości wyposażonej w odrębny gazomierz w okresie rozliczeniowym. Otrzymany wynik stanowi koszt zużycia gazu w rozliczanej nieruchomości lub części nieruchomości wyposażonej w odrębny gazomierz przypadający na jednego użytkownika lokalu. Kwotę tę przemnaża się następnie przez łączną sumę osób zamieszkujących dany lokal mieszkalny w całym okresie rozliczeniowym. Różnica pomiędzy tak wyliczonymi kosztami dostawy gazu do danego lokalu, a przedpłatami wniesionymi w okresie rozliczeniowym przez użytkowników rozliczanego lokalu stanowi indywidualne rozliczenie lokalu w postaci nadwyżki bądź niedoboru.
5. W przypadku niedoboru wynikającego z rozliczenia, o którym mowa w ust. 4, użytkownik lokalu uiszcza brakującą kwotę w terminie trzydziestu dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku nadwyżki, będzie ona zaliczona na poczet opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją zajmowanego przez niego lokalu, jeżeli użytkownik lokalu w terminie trzydziestu dni od uzyskania informacji o nadwyżce, nie odbierze jej w kasie Spółdzielni.
6. Stawki zaliczek za dostawę gazu uchwała każdorazowo Zarząd Spółdzielni w jednakowej wysokości dla całej nieruchomości budynkowej lub części nieruchomości budynkowej posiadającej odrębny gazomierz.

§ 10

Koszty wywozu nieczystości stałych i odpadów wielkogabarytowych

Rozliczenie kosztów za wywóz nieczystości stałych i odpadów wielkogabarytowych dokonywane jest według zasad oraz na podstawie stawek ryczałtowych (zł/osobę miesięcznie) ustalanych przez

Radę Miejską Barlinka, natomiast w przypadku nieruchomości budynkowej położonej w Pełczycach uchwalonych przez Radę Miejską w Pełczycach. Opłata za odpady pobierana jest przez Spółdzielnię w tzw. czynszu i przekazywana odpowiednio do Urzędu Miejskiego w Barlinku i w Pełczycach.

§ 11

Koszty utrzymania domofonów

W nieruchomościach budynkowych wyposażonych w urządzenia domofonowe koszty ich eksploatacji i utrzymania są ewidencjonowane w skali nieruchomości budynkowej i rozliczane proporcjonalnie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.

§ 12

Energia elektryczna

1. Koszty zakupu energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych i piwnic w nieruchomościach budynkowych oraz koszty oświetlenia osiedlowego i konserwacji tych urządzeń są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości – koszt ogółem podzielony przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych. Energia elektryczna pobrana przez użytkowników garaży usytuowanych w nieruchomościach budynkowych rozliczana jest indywidualnie na podstawie odczytów z podliczników poboru energii elektrycznej najpóźniej do 31 marca roku następnego. Odczyty powyższe dokonywane są co najmniej raz w roku.
2. Należności z ww. tytułu użytkownicy garaży są zobowiązani uregulować w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto Spółdzielni w terminie czternastu dni od daty otrzymania noty obciążeniowej.

§ 13

Podatek od nieruchomości

1. Miesięczna stawka opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ustalana jest jako 1/12 średniorocznego kosztu podatku od nieruchomości obciążającego nieruchomość wyliczonego na podstawie aktualnych stawek uchwalonych przez Radę Miejską w Barlinku oraz Radę Miejską w Pełczycach.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem 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.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni zajętego pod tą działalność gruntu, a podatek od lokali użytkowych rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 14

Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

Miesięczna stawka opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu ustalana jest jako 1/12 średniorocznego kosztu z tytułu wieczystego użytkowania gruntu obciążającego nieruchomość wyliczonego na podstawie wysokości opłaty rocznej wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.

§ 15

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

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 usm. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
2. Nieruchomości Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, podzielone są na dwie grupy – mienie wspólne służące konkretnie przyporządkowanym nieruchomościom (wymienionym w poniższych tabelach nr 1 i 2) oraz mienie wspólne, którego nie można przyporządkować do konkretnych nieruchomości. Koszty mienia wspólnego gromadzone są na odrębnych kontach i rozliczane są: w przypadku pierwszej grupy – w zakresie dotyczącym nieruchomości wymienionych w tabeli nr 1, w sposób opisany w ust. 3 niniejszego paragrafu, w pozostałym zakresie od metra kwadratowego powierzchni lokali (mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży) usytuowanych w nieruchomościach budynkowych, wymienionych w kolumnie 4 tabeli nr 2; w przypadku grupy drugiej - proporcjonalnie do powierzchni lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, wydzielonych pod drogi wewnętrzne, a w szczególności koszty: obsługi eksploatacyjnej, podatek od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania, koszty oświetlenia, utrzymanie czystości i porządku oraz zimowego utrzymania, ubezpieczenia majątkowe i od odpowiedzialności cywilnej, koszty konserwacji i drobnych remontów, koszty ogólne Spółdzielni i inne koszty związane z nieruchomością, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali (mieszkalnych, użytkowych, w tym także garaży) w danych osiedlach lub części osiedli określonych zgodnie z poniższym wykazem tabelarycznym – tabela nr 1. Nakłady na remonty lub inwestycje rozliczane są w formie amortyzacji dokonywanej metodą liniową na zasadach określonych w Ustawie z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, gdzie w zał. nr 1 ww. ustawy znajdują się procentowe stawki amortyzacyjne dla każdej grupy i rodzajów środków trwałych. Amortyzacja naliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali - garaży na danym osiedlu wyłącznie tym użytkownikom garaży, którzy nie wnoszą opłat na tworzenie osiedlowego funduszu remontowego.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni tworzących miejsca rekreacji dla dzieci, młodzieży i dorosłych, o których mowa w ust. 1, a w szczególności koszty: amortyzacji, okresowych przeglądów, ubezpieczenia majątkowego, koszty konserwacji i napraw, materiałów, nasadzeń, inne, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wchodzących w skład osiedla, na którym zlokalizowane są ww. miejsca rekreacji.

Tabela nr 1

Lp.	Osiedle lub jego część	Nr ewidencyjny drogi	Przyporządkowane nieruchomości
1.	Słowackiego	498/12	Szpitalna 13, Słowackiego 6, 7, 8, 9, garaże samochodowe na dz. od nr 500/8 do 500/19 i 498/5, 2128.
2.	Ogrodowa	637/15	Ogrodowa 5, 7, 9, garaże na dz. 637/5, 637/3
3.	Wyzwolenia	777/30	Stodolna 1, 2, 3, Długa 10, zespół garaży na dz. 772/1, 777/42, 777/43, 777/44, 777/45, 777/46, 777/47, 777/48, 777/54, 777/55, 777/56, 777/35.
4.	Wyzwolenia	777/63	Stodolna 1, 2, 3, Długa 10, zespół garaży na dz. 772/1, 777/42, 777/43, 777/44, 777/45, 777/46, 777/47, 777/54, 777/55, 777/56.
5.	Przemysłowa	787/63, 787/65, 787/68, 787/71	Przemysłowa 7, 8, 9, 10, 11, Przemysłowa 7a na dz. 787/43, zespół 11 garaży na dz. 787/39

Tabela nr 2

Lp.	Osiedle lub jego część	Nr ewidencyjny działki	Przyporządkowane nieruchomości
1.	Górny Taras	810/7	11 Listopada 3, 4
2.	Piastowskie	2126/1 (droga)	Kościelna 8,9,10,11,12
3.	Piastowskie	2126/3 (chodnik)	Kościelna 8,9,10,11,12
4.	Piastowskie	2122	Kościelna 11,12
5.	Piastowskie	780/12, 780/20,780/22	Jeziorna 2, Wylotowa 3
6.	Wyzwolenia	777/59 (droga)	Stodolna 1, 2, 3, Długa 10
7.	Staromiejskie	806/17	Żabia 9,11 i 31 Stycznia 8
8.	Staromiejskie	157/4	Armii Polskiej 3,4, Chmielna 1
9.	Staromiejskie	157/9	Armii Polskiej 4, Chmielna 1
10.	Staromiejskie	2127/2	Kozia 7, Różana 3,4,5

§ 16

Koszty ogólne Spółdzielni (koszty zarządu)

1. Na koszty ogólne Spółdzielni składają się: wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń, Fundusz Świadczeń Socjalnych, materiały, energia elektryczna, energia ciepła, amortyzacja, koszty szkoleń, koszty obsługi systemów komputerowych, obsługi prawnej, BHP, przeglądów okresowych (budowlanych, elektrycznych, gazowych, kominiarskich), podatki i opłaty lokalne, koszty lustracji i badań sprawozdań finansowych, ubezpieczenia oraz inne.
2. Koszty ogólne Spółdzielni z tytułu obsługi i produkcji ciepła w kotłowni gazowej w Pełczycach naliczane są proporcjonalnie do wysokości przychodów Spółdzielni z tytułu funkcjonowania ww. kotłowni.
3. Koszty ogólne Spółdzielni ewidencjonowane są na odrębnych kontach i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 17

Koszty pośrednie grupy konserwacyjnej

1. Koszty pośrednie (niepodzielne) grupy konserwacyjnej są to koszty niedające się przyporządkować do konkretnej nieruchomości, np. wynagrodzenia nadzoru, badania lekarskie badania okresowe, amortyzacje, usługi naprawy sprzętu, szkolenia, itp.
2. Koszty powyższe gromadzone są w odrębnej ewidencji i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, na rzecz których działa grupa konserwacyjna.

§17A

Koszty usługi grupy konserwacyjnej polegającej na upuszczeniu i uzupełnieniu wody w grzejnikach c.o. w lokalach.

1. Kosztami usługi grupy konserwacyjnej polegającej na upuszczeniu i uzupełnieniu wody w grzejnikach c.o. w lokalach obciążani są indywidualnie użytkownicy lokali na pisemny wniosek których ww. usługa zostanie wykonana.
2. Wynagrodzenie za usługę upuszczenia i uzupełnienia wody w grzejnikach c.o. stanowi iloczyn liczby godzin przepracowanych przez konserwatora (pisemne potwierdzona przez użytkownika lokalu zlecającego usługę) i stawki godzinowej.
3. Stawka godzinowa to suma kwot wynagrodzeń brutto (wynagrodzenie zasadnicze + premia) wraz z kosztami pracodawcy konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni z miesiąca poprzedzającego miesiąc wykonania usługi podzielona przez liczbę konserwatorów i podzielona przez średnią miesięczną ilość godzin roboczych przypadających w danym roku.
4. Rozliczenie zleceń powinno być dokonane nie później niż dwa dni robocze po zakończeniu miesiąca, w którym wykonano usługę. Termin płatności dla zlecającego – 7 dni od otrzymania noty obciążającej bądź faktury VAT.

§ 18

1. Użytkownicy garaży wnoszą jedną opłatę obejmującą wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, na której usytuowany jest garaż, ustaloną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu, z uwzględnieniem postanowień ust. 2.
2. Użytkownicy garaży usytuowanych w nieruchomościach budynkowych wnoszą opłaty w wysokości 50% uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni stawki obowiązującej dla lokali mieszkalnych w danej nieruchomości budynkowej.

§ 19

Użytkownicy lokali oraz inne osoby korzystające z dodatkowych pomieszczeń zlokalizowanych w części wspólnej nieruchomości budynkowej, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, uiszczają opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w umowie.

§ 20

Zaliczanie przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych nadpłaty z tytułu wnoszonych opłat zaliczkowych (c.o., c.c.w., gaz) na poczet przyszłych opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu dopuszczalne jest dopiero po otrzymaniu przez użytkownika od Spółdzielni informacji o istnieniu takiej nadpłaty.

III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 21

1. Osoby posiadające i/lub użytkujące lokale w zasobach mieszkaniowych uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez uiszczanie na rzecz Spółdzielni opłat, o ile koszty te nie są pokrywane przez nich w ramach bezpośrednich rozliczeń z Gminą w zakresie podatków i opłat lokalnych lub z dostawcami usług, w oparciu o zawarte stosowne umowy indywidualne.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale II, może być pomniejszone o przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
8. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby, której lokale te są zajmowane.
9. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:

- 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
- 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt. 1).

§ 22

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia użytkownika pisemnie na siedem dni przed tą datą.
3. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest do wnoszenia opłat, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu przez 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 na siedem dni przed tą datą.

§ 23

1. Za opłaty, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 24

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę. Od każdego wezwania do zapłaty nalicza się koszty manipulacyjne w kwocie 5 zł.
2. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, zawiadomienie następuje co najmniej 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat w terminie 30 dni po otrzymaniu żądania.
5. 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.
6. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.
7. W przypadku zbycia lokalu lub prawa do niego, z dniem wydania lokalu nabywcy, przechodzą na nabywcę wszelkie obowiązki związane z wnoszeniem opłat, jednakże strony mogą w pisemnym zgodnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni określić termin przejęcia obowiązku wnoszenia opłat przez nabywcę inny niż określony w akcie notarialnym termin wydania lokalu.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 25

1. W ramach pobieranych opłat, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oprócz klatek schodowych oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. z uwzględnieniem postanowień § 26
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

§ 26

1. Obowiązki Spółdzielni oraz użytkownika lokalu w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa szczegółowo Statut Spółdzielni
3. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

V. ROSZCZENIA W PRZYPADKU PONIESIENIA SZKODY

§ 27

W przypadku powstania szkody w wyniku nienależytego poziomu świadczonych usług przez Spółdzielnię roszczenia członków Spółdzielni dotyczące tej szkody mogą być wnoszone w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej.

§ 28

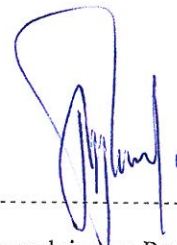
Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą dochodzić roszczeń z tego tytułu bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 29

1. W przypadku, gdy dostawca mediów (gaz, c.o., c.w.), z którym Spółdzielnia zawarła umowę, nienależycie wykonuje swoje zobowiązania lub zaprzestał ich świadczenia, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do wyegzekwowania należnego odszkodowania.
2. Uzyskane z tego tytułu kwoty Spółdzielnia zobowiązana jest zaliczyć proporcjonalnie na poczet opłat eksploatacyjnych należnych od członków i właścicieli lokali, którym nie dostarczono ww. mediów o odpowiednich parametrach.



Sekretarz Rady Nadzorczej
Kasperkiewicz Elżbieta



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przyborowski Mirosław

RADCA PRAWNY
Aleksandra Dobłowska