

27.09.2017

REGULAMIN z dnia 1.09.2017r.  
ROZLICZENIE FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI  
LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH  
W M.S.M. SZKUNER I WŁADYSŁAWOWO

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w rozbiu na odrębne nieruchomości określone w uchwale zarządu stosownie do postanowień art. 42 ust. 3 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ I  
ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach odrębnych nieruchomości:
  - a) eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych;
  - b) dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody;
  - c) dostawy wody i odprowadzania ścieków;
  - d) eksploatacji domofonów
  - e) wywozu nieczystości
  - f) podatku od nieruchomości i opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów
  - g) za energię elektryczną na klatkach schodowych
  - h) ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych
2. Regulamin ustala:
  - a) zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych – będącego składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej;
  - b) zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 2

Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba w nim zamieszkała lub wskazania urządzeń pomiarowych

§ 3

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 4

Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczy spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane odrębnych nieruchomości.

§ 5

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i użytkowych. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów i 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. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 6

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, również powierzchnie piwnic.

## § 7

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów określa się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez spółdzielnię lub w przypadku braku takiej dokumentacji przez bezpośredni pomiar wg Polskiej Normy.

## ROZDZIAŁ II ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

### § 8

Rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej dokonywane jest w podziale na poszczególne nieruchomości – w ramach corocznie uchwalonych planów rzeczowo – finansowych dla całej Spółdzielni. W planach tych określa się również procentowy udział kosztów ogólnozakładowych w poszczególnych rodzajach działalności (w szczególności na działalność ciepłowniczą, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, garaże, lokale użytkowe)

### § 9

Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

### § 10

Oplaty eksploatacyjne za najem lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, ustala Zarząd w umowach najmu na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami w przypadku gdy nie było możliwości zawarcia umów w wyniku przetargów.

### § 11

1. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla zasobów obejmujących odrębne nieruchomości na lokale mieszkalne wg przewidywanych kosztów na dany okres użytkowanych na zasadach:

- a) spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
- b) lokali stanowiących odrębną własność członków;
- c) lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami spółdzielni;
3. Oplaty eksploatacyjne na lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań wg odrębnych ustaleń Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu. Oplaty te mogą być zbliżone do wysokości opłat wolnorynkowych.
4. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane *na zasadzie spółdzielczych własnościowych* praw, oraz odrębnej własności przez właścicieli nie będących członkami spółdzielni mogą być wyższe od stawek dot. lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych oraz odrębnej własności gdy część kosztów eksploatacyjnych pokrywane są z nadwyżek na działalności spółdzielni z roku ubiegłego.

Narzut kosztów ogólnych Zarządu na opłaty za użytkowanie lokali zajmowanych przez nieczłonków mogą wynosić przeciętnie kształtujące się koszty na 1 m<sup>2</sup>p.u.

### § 12

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. utrzymanie czystości
2. energię elektryczną zużywaną na cele wspólne,
3. koszty zużycia materiałów i usługi związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości
4. utrzymanie personelu związanego z obsługą eksploatacyjną nieruchomości (sprzątanie, konserwacja)
5. remonty i konserwacje bieżące
6. koszty związane z umożliwieniem przekształceń praw na odrębną własność
7. narzut kosztów ogólnozakładowych
8. pozostałe (*np. okresowe przeglądy techniczne budynków*)

### § 13

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z

1. Oplatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych (tj. EKOWIK)

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ustalone odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się:

- według wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach

3. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszona jest przez użytkowników miesięczna zaliczka, ustalana indywidualnie na podstawie zużycia ciepła w poprzednim sezonie grzewczym. Dopuszcza się zastosowanie % zwwyżki lub zniżki opłaty na poczet zmiany cen ciepła lub warunków pogodowych.
4. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie na każdy budynek. Rozliczenie następuje po sezonie grzewczym.
5. Koszty podgrzania wody ustala się dla poszczególnych budynków odrębnie. Rozliczenie następuje po kwartale.
6. Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach może łączyć nieruchomości w większe jednostki rozliczeniowe.
7. Szczegółowe zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej określa odrębny Regulamin.

### **ROZDZIAŁ III FUNDUSZ NA REMONTY**

#### **§ 20**

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remont zasobów mieszkaniowych i stanowi on element odrębnych opłat.

#### **§ 21**

Fundusz remontowy dzieli się na :

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości
2. Fundusz opomiarowania i termomodernizacji poszczególnych nieruchomości
3. Fundusz remontowy ogólny lub celowy

Zasady gospodarki funduszem remontowym określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami ....”

#### **§ 22**

Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny natomiast przekroczenia obciążają lata następne.

#### **§ 23**

Wysokość stawek funduszu remontowego ustala corocznie Rada Nadzorcza w oparciu o:

- zatwierdzony plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów mieszkaniowych,
- planowane wydatki na modernizację lub wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych (np. urządzenia pomiarowe, automatyka, itp.)
- stan środków funduszu remontowego z ub. roku.

### **ROZDZIAŁ IV ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

#### **§ 24**

Członek zwalnający lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest:

1. Przekazać Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału.
2. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno sanitarnych oraz innych elementów wykończenia zainstalowanych w ramach kosztu budowy lokalu i stanowiących normatywne jego wyposażenie.
3. Pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg zniszczonych z winy użytkownika
4. Pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zniszczonych z winy użytkownika. Powyższe dotyczy lokali własnościowych.
5. W przypadku zwolnienia lokalu zajmowanego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa ustalona przez rzeczoznawcę wartość rynkowa określa wartość lokalu w stanie technicznym na dzień wyceny bez wyposażenia ponadnormatywnego.
6. Wartość rynkowa jest stosowana do wyliczenia zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.

#### **§ 25**

- proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych w poszczególnych lokalach – w przypadku lokali, w których nie podjęto instalacji wodomierzy.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali Spółdzielnia dokonuje w okresach kwartalnych. Szczegółowe zasady rozliczania wody i kanalizacji określa odrębny regulamin.

#### § 14

##### Koszty wywozu nieczystości stałych:

*Oplatę za wywóz nieczystości z nieruchomości spółdzielni, lokatorzy/właściciele wnoszą (począwszy od lipca 2013r) jako miesięczną zaliczkę ustaloną dla każdego indywidualnie. Jest to iloraz średniego miesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym w lokalu, i stawki określonej uchwałą Rady Miejskiej we Władysławowie. Oplata ta nie podlega rozliczeniu. Szczegółowe zasady ustalania zaliczek określa instrukcja „Zasady gospodarki odpadami komunalnymi w MSM „Szkuner I”.*

#### § 15

Oplacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości oraz ponoszone opłaty za wieczyste użytkowanie terenu  
*Ewidencjonowany na kontach kosztowych poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości, rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni danej nieruchomości na spółdzielcze prawa do lokalu. Oplatą za nieruchomości i grunty wspólne obciążane są wszystkie lokale bez względu na prawo własności. Oplatę ustala się w zł/lokal.*

Jeśli charakter użytkownika lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości lub opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

#### § 16

##### Opłaty ponoszone przez spółdzielnię za energię elektryczną na klatkach schodowych

Są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na każdą nieruchomość. Stawki opłat ustalane są na podstawie faktur Zakładu Energetycznego i korygowane w przypadku wzrostu kosztów pobranej energii w danym budynku nad przychodami z opłat od lokali tego budynku. Oplatę ustala się w zł za lokal w poszczególnych budynkach.

#### § 17

##### Ponoszone przez sp-nię koszty ubezpieczeń majątkowych zasobów mieszkaniowych

Są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Oplatę na poczet poniesionych z tego tytułu kosztów ustala się w zł za lokal.

#### § 18

##### Koszty utrzymania urządzeń domofonowych

Są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Rozliczenia kosztów utrzymania urządzeń domofonowych na poszczególne lokale dokonuje się jednolicie, niezależnie od ich charakteru, powierzchni użytkowej czy liczby zameldowanych osób (tj. w zł za lokal mieszkalny). Budynki lub klatki schodowe w poszczególnych budynkach nie posiadające instalacji domofonowej są wyłączone z opłat za utrzymanie tych urządzeń. Decyzję o wyłączeniu z opłat podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek lokatorów i na podstawie opinii konserwatora urządzeń domofonowych.

#### § 19

##### Rozliczanie kosztów energii cieplnej

1. Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody. Koszty te rozlicza się wg wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych uważa się powierzchnię użytkową zgodną z projektem technicznym i przydziałem na lokal.

Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.

#### § 26

W przypadku gdy lokal wraz z wyposażeniem przekazywany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi kwota stanowi wkład i ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego używania. Szczegółowe obowiązki remontowe i konserwacyjne obciążające członka zwalniającego lokal określone są w Regulaminie Remontów oraz wykorzystania środków z funduszu remontowego w MSM „Szkuner I”.

### ROZDZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 27

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków;
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania;
3. w okresie grzewczym – utrzymanie normatywnej temperatury;
4. dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze;
5. sprawną obsługę administracyjną.

#### § 28

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz spółdzielni:

- opłaty pokrywające koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z danym lokalem oraz
- 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)

#### § 29

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.

Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem przekraczającym 15 dni spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek za zwłokę, jeżeli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i zobowiązał się on do uregulowania zaległości w opłatach w terminie określonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 30

O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników pisemnie przed datą płatności za miesiąc którego podwyżka dotyczy, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone na rachunek bankowy. Spółdzielnia wydaje użytkownikom lokali książeczki opłat.

#### § 31

##### 1. Opusty w opłatach i odszkodowania

- 1.1. Jeśli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zameldowanych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem:

- 1) zgłoszenia tego faktu spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
  - 2) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.
  - 3) Spółdzielnia może odstąpić od stosowania pkt. 2 jeśli czasowa nieobecność trwa dłużej niż 2 m-ce w przypadku osób pracujących na morzu.
- 1.2. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywania przez spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu.  
Podjmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków zamieszkania. O podjętych decyzjach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
- 1.3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.  
Globalne kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Regulamin wchodzi w życie z dniem .....01.05.2017r.....

Regulamin został uchwalony w dniu .27.04.2017r..... uchwałą nr <sup>14</sup>.../2017..... Rady Nadzorczej MSM

Sekretarz RN

Wojak Teresa

W/2 OKUN IRENA  
*Irena Okun*

Przewodniczący RN

Laska Alina

*Alina Laska*