

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Szczecinie

Szczecin, maj 2014 r.

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki
zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

SPIS TREŚCI:

POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI	4
OPŁATY ZA EKSPLOATACJĘ I UTRZYMANIE LOKALI	9
OBOWIAZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI	14
ZAKRES OBOWIAZKÓW SPÓŁDZIELNI	15
ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH (KREDYTÓW) ..	16
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17

PODSTAWA PRAWNA

- *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116) z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2003 nr 188, poz. 1848) z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 r. nr 121, poz. 591, tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223) z późniejszymi zmianami,*
- *Statut Spółdzielni z 22.03.2012 roku.*

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przedmiotem Regulaminu jest określanie zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Szczecinie.
2. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście” w Szczecinie, niezależnie od tytułu prawnego do ich użytkowania.
3. Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
 - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek.

4. Dla realizacji zadań określonych w ust.3, Spółdzielnia działając w ramach obowiązujących przepisów prawa i na podstawie stosownych umów z przedsiębiorcami, prowadzi między innymi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni oraz prowadzi działalność gospodarczą.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 2

Przez określenie:

- zasoby mieszkaniowe Spółdzielni - rozumie się zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność Spółdzielni oraz właścicieli lokali, nieruchomości wspólne objęte jej zarządem oraz nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni,
- koszty eksploatacji i utrzymania zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię - rozumie się ogół kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów (koszty zależne i niezależne), które ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na:
 - koszty bezpośrednie, tj. koszty pozostające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością,
 - koszty pośrednie, tj. koszty niepozostające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością. Koszty te przypisuje się do danej nieruchomości z uwzględnieniem proporcji, w jakiej pozostają przychody z poszczególnych typów nieruchomości w ogólnej kwocie przychodów Spółdzielni. Podział tych kosztów na poszczególne nieruchomości następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (m²) poszczególnych typów nieruchomości.

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 3

Na koszty eksploatacji i utrzymania zasobów, o których mowa w § 2, składają się koszty:

a) zależne od Spółdzielni:

- utrzymania czystości,
- konserwacji budynków i roboty naprawcze,
- konserwacji i pielęgnacji zieleni,
- konserwacji domofonów i AZART,
- pogotowia spółdzielczego,
- obsługi mienia i obsługi technicznej,
- ogólne spółdzielni,
- zużycia materiałów,
- eksploatacji dźwigów osobowych,
- odpisu na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych,
- pozostałych kosztów,

b) niezależne od Spółdzielni:

- centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
- dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- energii elektrycznej,
- wywozu odpadów komunalnych,
- dostawy gazu,
- podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- ubezpieczenia majątku.

§ 4

Koszty, o których mowa w § 3 rozliczane są z podziałem na koszty poszczególnych typów nieruchomości, tj. lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych i garaży z uwzględnieniem posiadanego tytułu prawnego.

§ 5

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się na podstawie:
 - a) wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów,
 - b) liczby osób zamieszkałych,
 - c) powierzchni użytkowej nieruchomości lub lokalu.
2. Jeśli urządzenia, o których mowa w § 5 ust.1a niniejszego Regulaminu, zostały założone indywidualnie przez użytkownika lokalu po uzyskaniu wcześniejszej zgody ze Spółdzielni, uwzględnianie wskazań tego urządzenia, jako podstawy do rozliczenia, jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania, świadectwa legalizacji oraz dokonania odbioru tych urządzeń przez osobę uprawnioną przez Spółdzielnię.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba”, stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały, czasowy lub zamieszkałe bez zameldowania.
4. Nie dopuszcza się zwolnień z opłat za media rozliczane na osobę w przypadku braku urządzeń pomiarowych, poza przypadkami udokumentowanymi zaświadczeniami o nieobecności przekraczającej okres dwóch miesięcy.

§ 6

1. Koszty, o których mowa w § 3 pkt. „a” dzielone są w następujący sposób:
 - 1) utrzymanie czystości i pielęgnacji zieleni – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości (m^2), bądź związanych ze sobą terytorialnie nieruchomości, których te koszty faktycznie dotyczą,
 - 2) konserwacja budynków, zieleni, roboty naprawcze, pogotowia spółdzielczego, zużycia materiałów, dezynsekcji, dezynfekcji, deratyzacji – koszty w pełnej wysokości obciążają nieruchomość, której faktycznie dotyczą, a w przypadku braku możliwości ich bezpośredniego przypisania do konkretnej nieruchomości zastosowanie ma proporcja powierzchni użytkowej

nieruchomości, których te koszty faktycznie dotyczą,

- 3) konserwacja domofonów i AZART, odczyty wodomierzy oraz liczników gazowych i elektrycznych – koszty rozlicza się odrębnie na poszczególne nieruchomości, według ilości faktycznie wykonanych konserwacji lub odczytów,
- 4) obsługi mienia, obsługi technicznej, ogólne Spółdzielni – stanowią koszty pośrednie obciążające nieruchomości, w wysokości obliczanej jako proporcja, w jakiej pozostają przychody z poszczególnych typów nieruchomości w ogólnej kwocie przychodów Spółdzielni. Podział tych kosztów na poszczególne nieruchomości następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (m^2) poszczególnych typów nieruchomości:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale użytkowe,
 - c) garaże,
- 5) eksploatacja dźwigów osobowych – rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych do ewidencji Spółdzielni jako zamieszkałych w lokalach nieruchomości wyposażonej w dźwigi osobowe, w zróżnicowaniu:
 - a) dla parteru – opłata wynosi 0% stawki,
 - b) dla I. piętra – opłata wynosi 50% stawki,
 - c) powyżej I. piętra – opłata wynosi 100% stawki,
- 6) dla dźwigów obsługujących wspólnie lokale mieszkalne i użytkowe – średni roczny koszt eksploatacji dźwigów osobowych, przypadający na $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, jest dwukrotnie większy niż dla lokalu mieszkalnego,
- 7) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych – ustala się jako iloczyn stawki odpisu na fundusz remontowy przypadającej na $1 m^2$ lokali mieszkalnych lub garaży własnościowych, której wysokość ustalana jest w drodze stosownej uchwały Zarządu Spółdzielni oraz powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
- 8) pozostałe koszty wyżej nie wymienione, rozlicza się na poszczególne nieruchomości wykorzystując opisane sposoby i metody rozksięgowania, przy

czym wybór odpowiedniego sposobu lub metody determinuje najbardziej właściwe odwzorowanie kosztów faktycznie poniesionych na danej nieruchomości.

2. Koszty, o których mowa w § 3 pkt. „b” dzielone są w następujący sposób:

1) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania:

a) ustalane są odrębnie:

- dla lokali posiadających pełne opomiarowanie, tj. zawory termostatyczne przygrzejnikowe, podzielniki kosztów lub liczniki pomiaru ciepła,
- dla lokali, które nie posiadają opomiarowania,

b) rozlicza się indywidualnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, gdy:

- węzeł cieplny został opomiarowany w liczniki i wykonana została automatyka pogodowa,
- zamontowane zostały zawory termostatyczne przygrzejnikowe, z wyłączeniem łazienek i pomieszczeń ogólnego użytku,
- zamontowane zostały podzielniki kosztów ciepła lub liczniki ciepła

c) w przypadkach innych niż wymienione w § 6 ust. 2 pkt 1b koszty dostawy ciepła rozlicza się według stawki za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ogrzewanej z instalacji centralnego ogrzewania, poza powierzchnią ogrzewaną innymi źródłami ciepła, wysokość stawki ustala Zarząd Spółdzielni,

d) lokali użytkowych nieopomiarowanych pokrywają użytkownicy, zgodnie z zamówioną mocą, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu,

e) szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej reguluje regulamin: „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2) koszty dostawy wody, dostawy energii cieplnej dla podgrzewu wody i odprowadzenia ścieków:

- a) w mieszkaniach i lokalach użytkowych posiadających wodomierze, przyjęte przez administrację Spółdzielni – według faktycznego zużycia wody,
 - b) w mieszkaniach, w których wodomierze nie zostały zainstalowane, według ilości osób zamieszkałych,
 - c) szczegółowe zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu wody reguluje „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody oraz kosztów ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu wody” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 3) koszty energii elektrycznej:
- a) pobranej w budynkach i do oświetlenia terenów – rozlicza się odrębnie na poszczególne nieruchomości, bądź związane ze sobą terytorialnie zespoły nieruchomości, w oparciu o wskazania administracyjnych liczników energii elektrycznej,
- 4) wywozu odpadów komunalnych:
- a) określenie wartości wywozu odpadów komunalnych dla nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych ujętych w deklaracjach o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami w zabudowie wielorodzinnej dokonywane jest na podstawie przyjętych Uchwał Prezydenta Miasta Szczecin przyjętych na podstawie ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391 ze zm.). Koszt wywozu odpadów komunalnych rozliczany jest na osobę zamieszkałą;
 - b) wartość wywozu odpadów z lokali niemieszkalnych, garaży itp. w zabudowie mieszanej oraz w zabudowie wolnostojącej, nie ujętych w deklaracji o wysokości opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych, o której mowa w ppkt. a), dokonywane jest w oparciu o wartość stawki określonej dla 1 m² zajmowanej powierzchni określonej dla danej nieruchomości;
- 5) dostawy gazu:
- a) koszty rozlicza się na poszczególne nieruchomości wyposażone w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak

indywidualnych liczników w poszczególnych lokalach), koszty zużycia gazu są rozliczane na osoby zamieszkałe,

6) podatku od nieruchomości:

- a) rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali,
- b) właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwą dla położenia nieruchomości gminą, przy czym współuczestniczy w pokrywaniu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu podatku od nieruchomości od budynków i gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,

7) opłaty za wieczyste użytkowanie:

- a) rozlicza się proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej gruntu w danej nieruchomości,
- b) właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, na której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie z właścicielem gruntu, przy czym współuczestniczy w pokrywaniu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,

8) ubezpieczenia majątku:

- a) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości (m^2), bądź związanych ze sobą terytorialnie nieruchomości, których te koszty faktycznie dotyczą.

OPLATY ZA EKSPLOATACJĘ I UTRZYMANIE LOKALI

§ 7

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu oraz właściciele lokali niebędący

członkami Spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, statucie Spółdzielni i niniejszym Regulaminie.

§ 8

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad określonych przez Radę Nadzorczą w Regulaminie najmu lokali mieszkalnych.
2. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz ustalany w drodze negocjacji lub konkursu ofert, z uwzględnieniem oferty najkorzystniejszej dla Spółdzielni.
3. Terminy wnoszenia opłat, ich wysokość, w tym wysokość opłat dodatkowych np. opłat za dostarczane media, podatek od nieruchomości – określa indywidualna umowa podpisana z najemcą.
4. Kwestie nieuregulowane niniejszym w Regulaminie lub umowie określają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

1. Pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypada właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości.

§ 10

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego należy rozumieć powierzchnię liczoną w m² wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, a mianowicie powierzchnię pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek, ubikacji, pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu, jest powierzchnią użytkową tego lokalu.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic, korytarzy i klatek schodowych.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), 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 wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 11

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, piwnice, łazienki, WC, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii. Powierzchnię pomieszczeń wspólnych służącą kilku użytkownikom zalicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu, jest powierzchnią użytkową tego lokalu.

§ 12

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskiego i własnościowego), lokale stanowiące odrębną własność, lokale wynajmowane, lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni (z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe, itp.) oraz garaże, z wyjątkiem tych elementów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które nie dotyczą garaży (rozliczenia ubytków wody, badanie szczelności instalacji gazowych, remont klatek schodowych, dźwigów, itp.).

§ 13

Rozliczenie poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne typy nieruchomości oraz uchwałę w sprawie ustalenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 14

1. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz ustalania opłat za używanie lokali jest plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i koszty faktycznie poniesione w roku ubiegłym.
2. Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
5. O zmianie opłat eksploatacyjnych zależnych Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić pisemnie członków, właścicieli i użytkowników lokali w okresie poprzedzającym zmianę na co najmniej 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. O zmianie opłat eksploatacyjnych niezależnych Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić pisemnie członków, właścicieli i użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

8. Kwestie dotyczące opłat eksploatacyjnych nieokreślone w niniejszym Regulaminie, reguluje statut Spółdzielni oraz stosowne przepisy prawa.

§ 15

W przypadku, gdy część lokalu mieszkalnego, na podstawie odrębnych przepisów i stosownych pozwoleń uzyskanych w Spółdzielni, wykorzystywana jest na prowadzenie działalności gospodarczej, za powierzchnię wykorzystywaną na ten cel Spółdzielnia obciąża członka lub użytkownika lokalu kosztami eksploatacyjnymi takimi, jak dla lokali użytkowych.

§ 16

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc wносить do Spółdzielni odszkodowanie. Wysokość odszkodowania odpowiada wysokości stawki czynszu, jaką Spółdzielnia pobiera z tytułu najmu lokalu.

Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych przez Spółdzielnię kosztów, Spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu odszkodowania uzupełniającego.

§ 17

1. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obowiązują zasady wymiaru opłat określone w § 7 niniejszego Regulaminu.
2. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane ze środków przewidzianych na ten cel.

§ 18

1. Wnoszone miesięczne opłaty na poczet zużycia mediów są opłatami zaliczkowymi podlegającymi rozliczeniu. Wysokość zaliczek ustalana jest na podstawie odczytu faktycznego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Ustalenie faktycznej ilości zużycia wody i odprowadzenia ścieków, w formie odczytów urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w poszczególnych lokalach, następuje cyklicznie dwa razy w roku.

3. Brak dwóch kolejnych odczytów wodomierzy w danym lokalu mieszkalnym powoduje zastosowanie opłaty ryczałtowej, ustalonej od liczby osób zamieszkujących dany lokal mieszkalny, zgłoszonych do ewidencji w Spółdzielni.
4. Odczyt podzielników zużycia energii cieplnej w poszczególnych lokalach następuje cyklicznie raz do roku.
5. Odczyty, o których mowa w § 18 ust. 1 i 2 niniejszego regulaminu dokonywane są przez firmy zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia ma w tym zakresie podpisane stosowne umowy lub przez Spółdzielnię we własnym zakresie.
6. W miarę potrzeb odczyty urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów mogą być dokonywane częściej.
7. Odczyty urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów mogą być dokonywane w zależności od warunków technicznych poprzez spis z natury lub odczyt radiowy. Wymienione sposoby odczytu stanowią równorzędną podstawę do dokonywania rozliczeń.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów mediów regulują odrębne regulaminy i statut Spółdzielni.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 19

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem wydania lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego, a ustaje z dniem przekazania lokalu do Spółdzielni.
2. Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności przejmuje na siebie obowiązek wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokalu z datą nabycia prawa, niezależnie od dnia otrzymania informacji przez Spółdzielnię o zmianie uprawnionego do korzystania z tytułu nabytego prawa.
3. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego spoczywa także na małżonku oraz osobach pełnoletnich stale z nim

zamieszkujących, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, gdy spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności należy także do nich, niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni. Odpowiedzialność tych osób jest w takim przypadku solidarna. Solidarnie za opłaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego odpowiadają osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4. Spadkobierca lokalu jest obowiązany do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku, do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie, do momentu przepisania prawa do lokalu w wyniku działu spadku jednemu z nich.
5. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie liczby zamieszkujących osób. Zmiana opłat w zakresie rozliczeń uzależnionych od liczby osób zamieszkujących w lokalu następuje od kolejnego miesiąca, następującego po dokonaniu zgłoszenia.
6. Opłaty, o których mowa z § 19 ust.1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15. każdego miesiąca.
7. W przypadku nieokreślenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonana wpłatę zalicza w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami.
8. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są na indywidualne rachunki bankowe lub w kasie Spółdzielni. Za termin uiszczenia należności uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy lub dzień wpłaty środków do kasy Spółdzielni.
9. Kwestie nieokreślone w niniejszym Regulaminie regulują inne stosowne regulaminy, statut i przepisy prawa.

ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 20

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

- 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
 - utrzymanie budynku, zgodnie z jego przeznaczeniem, w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach,
 - sprawną obsługę administracyjną,
- 2) w zakresie centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym - uzyskanie normatywnej temperatury w lokalu,
- 3) w zakresie dostaw ciepłej wody - zabezpiecza dostawę wody o temperaturze normatywnej.

§ 21

1. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
 - a) w odniesieniu do członków Spółdzielni - Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
 - b) w odniesieniu do najemców - umowa najmu i stosowne regulaminy,
 - c) w odniesieniu do właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni - ustawa o własności lokali, Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH (KREDYTÓW)

§ 22

1. Rozliczanie zobowiązań długoterminowych oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty tych zobowiązań regulują odrębne przepisy.
2. Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

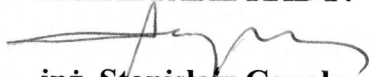
§ 23

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia statutu Spółdzielni oraz przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujących materię objętą Regulaminem.
2. Sprawę tworzenia i rozliczania funduszy Spółdzielni regulują odrębne regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

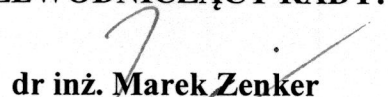
§ 24

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 8.05.2014r., uchwałą nr 25/2014 i obowiązuje od dnia uchwalenia, tj. 8.05.2014r.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2006 roku, z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2007 roku.

SEKRETARZ RADY:


inż. Stanisław Capała

PRZEWODNICZĄCY RADY:


dr inż. Marek Zenker