

R E G U L A M I N

**OKREŚLAJĄCY ZASADY
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
SPÓŁDZIELNI I LOKALAMI
STANOWIĄCYMI MIENIE INNYCH OSÓB
ORAZ
USTALANIA OPŁAT
ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH
I LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. W.Z. NAŁKOWSKICH
w LUBLINIE**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- działalnością społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni.

2. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

§ 2

Regulamin opracowany jest na podstawie zasad zawartych w postanowieniach Statutu i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

§ 3

DEFINICJE OKREŚLEŃ

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia i zwroty oznaczają:

1. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, klatek schodowych i korytarzy.
2. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże oraz pomieszczenia pomocnicze.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne/ dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
3. **Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych, garaży i poddaszy dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi** oblicza się wg powyższej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
4. **Osoba zamieszkała w lokalu**- osoby faktycznie stale korzystające z lokalu mieszkalnego:
 - a) *Ilość osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie oświadczeń składanych przez członka Spółdzielni.*

- b) Oświadczenie z liczbą osób należy składać w dziale czynszów Spółdzielni.
- c) W przypadku stwierdzenia niższej liczby osób przyjętych do rozliczenia w stosunku do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu naliczana jest opłata karna w wysokości 3-krotnej wielkości opłat składników czynszu liczonych od osoby za 1 miesiąc.
Równocześnie nastąpi korekta naliczenia czynszu od dnia stwierdzenia zamieszkania większej liczby osób.
- d) Do ilości stanu osób w danym lokalu przyjmuje się osoby zamieszkałe w nim ponad 2 miesiące.
- e) Korekta ilości osób zgłaszana przez członka będzie dokonywana od pierwszego dnia następnego miesiąca.
5. Podzielnik kosztów ogrzewania – jest to urządzenia zamontowane na grzejniku c.o. posiadające swój numer fabryczny.
6. Urządzenie pomiarowe (wodomierz, ciepłomierz, liczniki energii elektrycznej i gazu) posiadające atest, plombę i legalizację polską, zamontowane przez Spółdzielnię lub na jej zlecenie. Podstawą do rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody wg wodomierzy indywidualnych jest obowiązujący Regulamin rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Natkowskich oraz Regulamin określający zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej dla budynku (lub jednostki rozliczeniowej) na cele ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz rozliczania tych kosztów z użytkownikiem lokalu.

ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami :
 - eksploatacji zasobów Spółdzielni,
 - dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - centralnego ogrzewania,
 - dostaw ciepła na podgrzanie wody,
 - funduszu remontowego zasobów Spółdzielni
 - wywozu nieczystości stałych,
 - funduszu społeczno-kulturalnego,
 - podatku od nieruchomości,
 - konserwacji instalacji wewnętrznych c.o., c.w. i kotłowni,
 - opłaty abonamentowej za wodomierz,
 - energii elektrycznej (dotyczy tylko garaży).
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz rozliczeń za używanie lokali.

4. 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.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
6. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji członka i osób nie posiadających członkostwa, a w lokalu wybudowanym w ramach nowej inwestycji nie później niż od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po upływie 3 miesięcy od daty postawienia lokalu do dyspozycji na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

ROZDZIAŁ II. FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

1. Do rozliczeń Spółdzielni z członkami i osób nie posiadających członkostwa przyjmuje się następujące jednostki rozliczeniowe:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) osoby zamieszkałe w lokalu,
 - c) wskazania podzielników kosztów,
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych,
 - e) lokal mieszkalny i użytkowy.
2. Poszczególne jednostki rozliczeniowe stosuje się do następujących składników opłat za użytkowanie lokali :
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej - jest stosowany do rozliczenia następujących kosztów :
 - eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni,
 - centralnego ogrzewania nieopomiarowanego, kosztów stałych ogrzewania opomiarowanego oraz kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych,
 - energii elektrycznej oświetlenia pomieszczeń wspólnych,
 - konserwacji instalacji wewnętrznych c.o., c.w. i kotłowni,
 - podatku od nieruchomości, oraz opłat za wieczyste użytkowanie,
 - naliczeń na fundusz społeczno-kulturalny.
 - b) osoba zamieszkała w lokalu - stosowana jest do rozliczenia następujących kosztów :
 - ciepłej wody nieopomiarowanej,
 - zimnej wody nieopomiarowanej,
 - wywozu nieczystości stałych,
 - c) wskazanie podzielników kosztów stosowane jest do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
 - d) wskazanie urządzeń pomiarowych stosowane jest :
 - wodomierza do rozliczenia kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody,
 - ciepłomierza do rozliczenia kosztów c.o. i ciepłej wody,
 - licznik energii elektrycznej do rozliczenia energii elektrycznej w garażach,
 - gazomierza do rozliczenia kosztów gazu w pralniach.

- e) lokal mieszkalny i użytkowy stosowany jest do rozliczenia opłaty abonamentowej za wodomierze.

ROZDZIAŁ III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

1. Rozliczenie kosztów eksploatacyjnych dokonywane jest z podziałem na rodzaje lokali:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe,
 - garaże.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale uwzględniając rzeczywiste obciążenie poszczególnych lokali.
3. Podstawą do określania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest średni koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, ustalany przez Radę Nadzorczą.
4. Opłaty eksploatacyjne na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, używane bez tytułu prawnego tj. odszkodowania za używanie lokali bez tytułu prawnego są w wysokości zgodnie z pkt. 7..
5. Koszty eksploatacji obejmują następujące rodzaje kosztów :
 - a) Energię elektryczną i gaz używaną do potrzeb wspólnych,
 - b) Utrzymanie wind i hydroforni,
 - c) Przeglądy i bieżące konserwacje,
 - d) Koszty ogólne Spółdzielni, w tym :
 - płace z narzutami,
 - opłaty bankowe i pocztowe,
 - ubezpieczenia majątku oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - koszty transportu własnego,
 - koszty BHP i świadczeń pracowniczych,
 - inne koszty materialne i niematerialne (np. usługi telekomunikacyjne i informatyczne, transportowe, konserwacyjne),
 - koszty utrzymania budynku – siedziby Spółdzielni.
 - e) Koszty utrzymania mienia Spółdzielni, w tym:
 - amortyzacje,
 - ubezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie w części związanej utrzymaniem terenów Spółdzielni,
 - koszty materiałów.
6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
7. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub własność lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymanie stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokryciu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody przez uiszczenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

8. Koszty ogólne dotyczące wszystkich typów działalności rozlicza się według wskaźnika przychodowego wyliczonego na podstawie przychodów za poprzedni rok obrotowy. W celu uwzględnienia zasady współmierności kosztów i przychodów przy wyliczeniu w/w wskaźnika brane są wyłącznie przychody związane z kosztami kalkulacyjnymi.

ROZDZIAŁ IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY

Koszt dostawy zimnej wody obejmuje koszt dostawy zimnej wody, jak również zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzenia ścieków.

Szczegółowe zasady rozliczania wody zimnej i ścieków określa aktualnie obowiązujący Regulamin rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich.

ROZDZIAŁ V. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

Koszt dostawy energii cieplnej obejmuje koszt dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.

Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa aktualnie obowiązujący Regulamin określający zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej dla budynku (lub jednostki rozliczeniowej) na cele ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz rozliczania tych kosztów z użytkownikiem lokalu.

ROZDZIAŁ VI. FUNDUSZ NA REMONTY

1. Wysokość naliczenia na fundusz remontowy powinna zabezpieczyć pokrycie kosztów remontów zasobów wynikających z planu rzeczowo-finansowego opracowanego przez Dział techniczno-Eksploatacyjny i uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość odpisu uchwalana jest oddzielnie dla:
 - lokali mieszkalnych,
 - lokali użytkowych,
 - garaży
 - mienia Spółdzielni.
3. Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny, natomiast przekroczenia obciążają lata następne.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty określa Regulamin funduszu remontowego.

ROZDZIAŁ VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

1. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są na osoby zamieszkałe w lokalach mieszkalnych.
2. Koszty wywozu nieczystości z lokali użytkowych ustala się wg średniej ilości zapełnionych pojemników i wg stawki netto przedsiębiorstwa wywożącego śmieci.
3. Koszty wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych ustala się z różnicy kosztów ogółem w zasobach Spółdzielni i kosztów określonych w ust. 2.

ROZDZIAŁ VIII. FUNDUSZ SPOŁECZNO-KULTURALNY

1. Działalność społeczno-kulturalna może być finansowana ze środków funduszu, tworzonego zgodnie z Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem społeczno-kulturalnym uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz z innych źródeł finansowania.
2. Wysokość naliczenia dla lokali mieszkalnych ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IX. ROZLICZANIE INNYCH KOSZTÓW LOKALI

1. Stawki opłat podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie określone są na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miasta Lublin, z odpowiednim odniesieniem do opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal i w części związanej z utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
2. Koszty konserwacji instalacji wewnętrznych c.o., c.w. i kotłowni rozliczane są proporcjonalnie do 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zasilanych z własnych źródeł ciepła – kotłownia gazowa.
3. Opłata abonamentowa za wodomierz główny w budynku rozliczana jest proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku.
4. Koszty rozliczania ciepła i zakupu podzielników rozliczane są zgodnie z Regulaminem określającym zasady ustalania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku.

ROZDZIAŁ X. ROZLICZANIE KOSZTÓW LOKALI MIESZKALNYCH NIE ZAMIESZKAŁYCH

Lokale mieszkalne nie zamieszkałe obciąża się kosztami jak w przypadku zamieszkania 1 osoby.

ROZDZIAŁ XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW POZOSTAŁYCH ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

1. Rozliczanie kosztów i ustalanie opłat w odniesieniu do:
 - lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
 - dzierżawy terenów,
 - wynajmu garaży będących własnością Spółdzielni,

- wynajmu miejsc parkingowych,
- dodatkowych powierzchni przynależnych.

sporządzone są zgodnie z Regulaminem określającym zasady najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, dodatkowych powierzchni przynależnych oraz miejsc parkingowych.

2. Osoby korzystające z pralni z tego tytułu uiszczają opłaty w okresach kwartalnych według wskazań urządzeń pomiarowych i cen obowiązujących w danym okresie. Opiekunowi pralni przysługuje niepłatnie 0,5 m3 zimnej wody na kwartał.

ROZDZIAŁ XII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. Z przychodów z opłat za używanie lokali Spółdzielni obowiązana jest zapewnić :
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu.
 - b) w zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej.
 - c) w zakresie dostaw ciepłej wody - dostarczanie jej z normatywną temperaturą w systemie ciągłym z wyjątkiem czasu potrzebnego na konserwację i remonty.
 - d) w zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów.
 - e) sprawną obsługę administracyjną.
2. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali zawiera Regulamin określający wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia powinna sprawdzać reklamacje w obecności użytkownika lokalu.


ROZDZIAŁ XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą nr 128/05/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich z dnia 31.05.2012 roku i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu SM im. W.Z. Nałkowskich przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2008 z dnia 05.02.2008 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ :


.....
Anatoliusz Gurdziel

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ :


.....
Halina Maińska