

**REGULAMIN ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „POMERANIA ” W SZCZECINIE**

Na podstawie Statutu Spółdzielni w związku z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

Postanowienia ogólne.

§1

Regulamin obejmuje zasady ustalania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 2

Ilekróć w regulaminie tym jest mowa o:

- 1) użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
 - a. członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali;
 - b. niebędących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach;
 - c. najemców lokali;
- 2) odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;
- 3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do właściciela lokalu;
- 4) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, poddasze, komórkę, będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości;
- 5) nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego. Do mienia Spółdzielni zalicza się:
 - a. nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, usługowej, handlowej i administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - b. nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - c. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków;
 - d. nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach;
 - e. nieruchomości niezabudowane.



- 6) udziale w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;
- 7) lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe i garaże;
- 8) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 9) osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu;
- 10) przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne;
- 11) pożytki z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów;
- 12) zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;
- 13) urządzeniach pomiarowych – rozumie się przez to wszelkie oficjalne dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru cieczy, gazu lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze i ciepłomierze;
- 14) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz.27, z późniejszymi zmianami), ustawę o własności lokali, ustawę o ochronie praw lokatorów, ustawę kodeks cywilny. Dla rozliczeń finansowych między spółdzielnią a użytkownikami lokali mają dodatkowo zastosowanie:
 - ustawa prawo energetyczne
 - ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków
 - ustawa o niektórych podatkach i opłatach lokalowych
 - ustawa o podatku od towarów i usług

§ 3

Okres rozliczeniowy.

Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi za wyjątkiem kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, które rozlicza się za okres od 1 sierpnia do 31 lipca następnego roku.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są okresowe lub roczne wyniki ekonomiczne Spółdzielni oraz plany kosztów uchwalone przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonana w wyniku rocznego rozliczenia odpowiednio zwiększa lub zmniejsza fundusz rozliczeń międzyokresowych.

Jednostki rozliczeniowe.

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów są:

1. metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu (1m²puż),
2. wskazania urządzeń pomiarowych,
3. lokale,
4. osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
5. udział w nieruchomości wspólnej,
6. inne jednostki.

Powierzchnia.

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest "m²" stosuje się następujące pojęcia:

- powierzchnia użytkową lokalu jest łączna powierzchnia jego pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru lub, w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej z oparciem o normę PN-70/B-02365. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, logii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, piwnic i poddaszy, z wyjątkiem poddaszy lub ich części adoptowanych na samodzielne lokale mieszkalne. Do powierzchni użytkowej zalicza się natomiast powierzchnie obudowane lub pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
- powierzchnia lokali łącznie z powierzchnią przynależną jest określana na podstawie dokumentacji technicznej budynku. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednio do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
- udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - 1) eksploatacji podstawowej
 - 2) remontów
 - 3) wody zimnej i odprowadzenia ścieków
 - 4) wywozu nieczystości
 - 5) energii elektrycznej w garażach
 - 6) centralnego ogrzewania
 - 7) podgrzania wody
 - 8) naprawy i konserwacji instalacji domofonowej
 - 9) funduszu remontowego dodatkowego zwanego termomodernizacyjnym
 - 10) zobowiązań spółdzielni z innych tytułów.
2. Na eksploatację podstawową składają się koszty ponoszone na:
 - 1) konserwację budynków i infrastruktury,
 - 2) pogotowie lokatorskie,



- 3) amortyzację majątku trwałego,
- 4) wynagrodzenia z osobowego i bezosobowego funduszu płac osób zajmujących się administrowaniem oraz utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- 5) odpisy obligatoryjne na: ZUS, ZFŚS,
- 6) utrzymanie czystości,
- 7) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu, koszty wody gospodarczej,
- 8) materiały bezpośrednie i transport związany z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, narzędzia, piasek do piaskownic, żarówki)
- 9) prowizje bankowe dot. opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów oraz koszty obsługi kont bankowych,
- 10) ubezpieczenie zasobów,
- 11) amortyzację wartości niematerialnych,
- 12) BHP (m.in.: szkolenia, badania lekarskie)
- 13) podatek VAT zaliczany do kosztów eksploatacji,
- 14) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, narzut kosztów ogólnych Spółdzielni, np.: opłaty pocztowe oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, audytorskich i doradczych, geodezyjnych, architektonicznych, itp.
- 15) Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 16) Podatki od nieruchomości,
- 17) Nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
- 18) Inne koszty
- 19) Remonty zasobów mieszkaniowych, obejmujących:
 - odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni
 - odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - odpis na fundusz remontowy od garaży stanowiących mienie Spółdzielni.

Koszty obsługi eksploatacyjnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego z budynków. Rozliczanie kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale w danym budynku dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

Średni koszt obsługi eksploatacyjnej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej może być korygowany dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności ich użytkowania, zwiększającej koszty ponoszone przez spółdzielnię. Wysokość tej korekty określa rada nadzorcza spółdzielni. W przypadku zastosowania korekty obciążeń lokali użytkowych kosztami obsługi eksploatacyjnej, kwotę kosztów obsługi eksploatacyjnej przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od całkowitej kwoty tych kosztów kwoty przypadającej na lokale użytkowe.

Koszty Zarządu są ewidencjonowane zbiorczo dla całości zasobów mieszkaniowych spółdzielni i rozliczane na każdy budynek proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, tj.:

- 10% na lokale użytkowe
- 90% na lokale mieszkalne, w tym:
 - ➔ 53% budynek przy ul. J.Ch.Paska
 - ➔ 23% budynek przy ul. Podhalańskiej
 - ➔ 14% budynek przy ul. Żółkiewskiego.

Ustalenie opłat za użytkowanie lokali

§ 5

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne nieruchomości budynkowe lub na całą spółdzielnię.
2. Opłaty za: konserwację instalacji domofonowej oraz energię elektryczną w garażach są wnoszone przez użytkowników jako zaliczki. Ostatecznego rozliczenia wnoszonych opłat-zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dokonuje się po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie poniesionych kosztów.
3. Nadwyżki lub niedobory wynikające z rocznego rozliczenia wywozu nieczystości i konserwacji instalacji domofonowej przenosi się na roczny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Różnica pomiędzy zaliczką wniesioną przez poszczególnych użytkowników a faktycznym kosztem jest rozliczana bezpośrednio z użytkownikami po zakończeniu roku. O formie rozliczenia decyduje Zarząd Spółdzielni.
5. Koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej lokali o innym przeznaczeniu może być zwiększony z tytułu wyższej intensywności użytkowania zwiększającej koszty ponoszone przez spółdzielnię w wysokościach określonych przez Radę Nadzorczą.
6. W sytuacji gdy część lokalu mieszkalnego wykorzystywana jest na cele niemieszkalne, obciążenie tej części kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi winno być rozliczane tak jak dla lokali o innym przeznaczeniu łącznie z należnymi podatkami.

§ 6

Zasady naliczania i rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej.

1. Koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych rozlicza się w podziale na całą spółdzielnię.
2. Koszty eksploatacji podstawowej rozlicza się rocznie: na wszystkie lokale mieszkalne, zajmowane na warunkach: spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności i lokale o innym przeznaczeniu oraz najmu.
3. Podstawą obciążenia poszczególnych lokali eksploatacji podstawowej jest planowany koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Stawkę kosztu eksploatacji podstawowej i dodatkowej ustala się jako wskaźnik naliczany miesięcznie na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 7

1. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
2. Jeżeli w lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza to skutki podwyższonego podatku są uwzględnione w naliczanej opłacie dla danego lokalu.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych opłatę z tytułu podatku od nieruchomości uiszczają do Urzędu Miejskiego, natomiast opłatę od mienia wspólnego nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na danej nieruchomości, właściciele wnoszą do Spółdzielni, proporcjonalnie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Opłatę miesięczną z tytułu poniesionych kosztów ustala się w oparciu o obowiązujące stawki opłat w danym roku, z uwzględnieniem ewentualnej różnicy między kosztami a przychodami z roku poprzedniego. Koszty te, dzielone są przez powierzchnię użytkową lokali i liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.



5. Koszty opłaty przekształceniowej rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
6. Właściciele lokali wyodrębnionych opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntów uiszczają do Urzędu Miejskiego, natomiast opłatę od mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na danej nieruchomości, właściciele wnoszą do Spółdzielni, proporcjonalnie do swoich udziałów nieruchomości wspólnej.
7. Opłaty miesięczne z tytułu poniesionych kosztów ustala się w oparciu o obowiązujące stawki opłat w danym roku, z uwzględnieniem ewentualnej różnicy między kosztami a przychodami z roku poprzedniego. Koszty te, dzielone są przez powierzchnię użytkową lokali i liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

§ 8

Zasady naliczania i rozliczania kosztów remontów.

1. Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych własnych i lokali stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani wnosić opłaty na fundusz remontowy w wysokości pokrywającej rzeczywiste koszty remontu przypadające na ich lokal.
3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest w wysokości nie mniejszej niż wynika to z wytycznych do planu remontowego na dany rok. Plan opracowuje się na podstawie potrzeb ustalonych w wyniku corocznych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni, z uwzględnieniem stopnia pilności robót i opinii organów samorządowych.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów lokalowych w celu zabezpieczenia środków na remont zasobów i stanowi on element odrębnych opłat.
5. Środki funduszu remontowego, nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny, natomiast przekroczenia funduszu obciążają lata następne.
6. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (wymianę stolarki okiennej, docieplanie, wymianę instalacji, wymianę bądź legalizację wodomierzy, itp.)
7. Obciążenie przypadające na dany lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu stanowi iloczyn miesięcznej stawki odpisu na remonty na 1m² powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni użytkowej lokalu.
8. Stawka odpisu na remonty naliczana na 1m² powierzchni użytkowej lokalu może być ustalana w stosunku do potrzeb w danym roku obrachunkowym lub potrzeb w okresach dłuższych (akumulacja środków).

§ 9

Zasady naliczania i rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się dla każdego budynku. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków są wskazania wodomierzy głównych.
2. Suma ilości zużytej zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu mieszkalnym lub lokalu o innym przeznaczeniu ustalana jest na podstawie okresowych odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
3. Okres rozliczeniowy zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wynosi 6 miesięcy (czerwiec, grudzień)
4. Naliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków na dany okres rozliczeniowy dokonuje się na podstawie zużycia zimnej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym a dla budynków nowo zrealizowanych na podstawie wstępnego naliczenia (na pierwszy okres rozliczeniowy) ustalonego przez Zarząd Spółdzielni.

§ 10

Zasady naliczania i rozliczania kosztów wywozu nieczystości.

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są opłatami niezależnymi od Spółdzielni i ustala się je oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych i garaży znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, w sposób obowiązujący jako prawo lokalne na terenie danej gminy, na której znajdują się lokale.
2. Koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę oraz koszty wywozu odpadów komunalnych wykraczających poza zakres systemowej gospodarki odpadami realizowanej przez gminę, rozliczane są w kosztach obsługi administracyjnej nieruchomości, stanowiących element kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania danej nieruchomości.
3. Dla lokali mieszkalnych ustala się miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn średnio-miesięcznego zużycia wody w lokalu, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych w okresie przyjętym w aktualnej deklaracji o wysokości przedmiotowej opłaty dla nieruchomości, w której dany lokal się znajduje i jednostkowej stawki opłaty uchwalonej przez właściwą Radę Gminy.
4. Zmiana wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych następuje po okresach rozliczeniowych, obowiązujących w Spółdzielni dla rozliczenia kosztów zużycia wody, na koniec których dokonywane są odczyty wodomierzy mieszkaniowych oraz w przypadku zmiany jednostkowej stawki opłaty w danej gminie.
5. Nowy wymiar opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych, ustalony na podstawie średnio-miesięcznego zużycia wody w okresie poprzedniego roku, wprowadzany jest nie później niż po dwóch miesiącach od daty dokonania rozliczenia zużycia wody w lokalach.
6. W przypadku lokali nieopomiarowanych lub braku możliwości ustalenia zużycia wody na podstawie wskazań wodomierzy, podstawą wyliczenia opłaty jest liczba m³ wody ustalona dla danego lokalu na podstawie przepisów obowiązującej uchwały Rady Miasta Szczecin, a w następnej kolejności na podstawie przeciętnych norm zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, za okres wskazany w deklaracji złożonej dla danej nieruchomości przez Spółdzielnię.
7. Średnio-miesięczne zużycie wody w lokalu obliczone w sposób określony w pkt 6 niniejszego paragrafu obowiązuje do końca okresu rozliczeniowego, w którym zużycie wody dla danego lokalu ustalono na podstawie odczytów wodomierzy.
8. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości w deklaracji o wysokości opłaty, obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych, w podziale na nieruchomości wykazane w deklaracji o wysokości opłaty na rzecz gminy.
9. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie podlega rozliczeniu.

§ 11

Zasady naliczania i rozliczania kosztów energii elektrycznej w garażach.

1. Koszty dostawy energii elektrycznej dla użytkowników lokali – garaży ustala się dla zespołu garaży uwzględniając:
 - a) opłatę stałą uiszczaną na podstawie mocy przyłączeniowej i opłaty abonamentowej
 - b) rzeczywiste zużycie energii elektrycznej wg wskazań licznika głównego
2. Koszty ustalone wg ust. 1 rozlicza się z użytkownikami garaży w okresach rocznych.



5. W przypadku udostępnienia lokalu do odczytania wskazań wodomierzy (zimna i ciepła woda) dla rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za miniony okres rozliczeniowy i do naliczenia na następny okres rozliczeniowy przyjmuje się tzw. Ryczałt wyliczony na podstawie ilości zużytej zimnej i ciepłej wody w okresie poprzedzającym okres rozliczeniowy dla danego lokalu.
6. Przed rozliczeniem kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni (wskazania wodomierzy głównych) oblicza się koszty:
 - 1) wody zużytej do podlewania i utrzymania zieleni
 - 2) wodę pobraną na cele eksploatacyjne i utrzymanie czystości budynków.

Koszty te obliczane są na podstawie różnicy pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i są określane jako koszty wody gospodarczej i zaliczane są w koszty eksploatacji podstawowej.

7. Podstawą do obciążenia poszczególnych lokali z tytułu kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków jest iloczyn ilości zużytej zimnej wody w okresie rozliczeniowym oraz ceny ustalonej dla Gminy Miasto Szczecin (cena 1m³ zużytej i odprowadzonej wody).
8. Nadpłata lub niedopłata za okres rozliczeniowy jest uwzględniana bądź wpłacana w pierwszym miesiącu po okresie rozliczeniowym.
9. Praw i obowiązki członka lub użytkownika posiadającego w lokalu wodomierze indywidualne:
 1. członek lub użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni lub podmiotom gospodarczym działającym na zlecenie spółdzielni w celu dokonania odczytów stanu wodomierzy na ciepłą i zimną wodę w ustalonych przez spółdzielnię terminach poprzedzających okres rozliczeniowy,
 2. członek lub użytkownik lokalu jest zobowiązany bezzwłocznie zgłosić fakt uszkodzenia wodomierzy do spółdzielni,
 3. legalizację wodomierzy w lokalach wykonuje spółdzielnia w okresach określonych przez obowiązujące przepisy. Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych kosztem legalizacji zgodnie z §8 pkt. 6 regulaminu,
 4. na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia wyraża zgodę na wymianę w lokalu przez użytkownika we własnym zakresie i na własny koszt, wodomierzy na posiadające ważne świadectwo legalizacji wg następujących zasad:
 - a) wymiany wodomierzy na posiadające aktualne świadectwo legalizacji lub demontaż wodomierzy do legalizacji, użytkownik może wykonać po dokonaniu odczytu stanu wodomierzy i sprawdzeniu plomb przez pracowników Spółdzielni,
 - b) w przypadku wymiany wodomierzy na posiadające aktualne świadectwo legalizacji użytkownik lokalu dokonuje demontażu i montażu wodomierzy w jednym dniu. Najpóźniej do godziny 14 tego dnia jest zobowiązany przedłożyć Spółdzielni kartę gwarancyjną z uwidocznioną datą produkcji lub świadectwo legalizacji wodomierzy oraz udostępnić lokal celem sprawdzenia prawidłowości montażu wodomierzy założeniu plomb. Rozliczanie wody następuje wg wskazań wodomierzy w sposób ciągły.
10. Jeżeli lokal nie zostanie udostępniony w celu przeprowadzenia legalizacji lub stwierdzone zostanie uszkodzenie plomby lub wodomierza, to lokal rozliczony zostanie z różnicy między wodomierzem głównym budynkowym i sumą wskazań z wodomierzy pozostałych lokali w danym budynku.
11. Różnice wskazań wodomierza głównego a sumą podliczników zainstalowanych w budynkach rozliczane są proporcjonalnie do zużycia na podlicznikach.



3. Opłata za energię elektryczną wnoszona jest miesięcznie, w formie zaliczki ustalonej na podstawie analizy rocznych kosztów zużycia energii elektrycznej w roku poprzednim i rozliczana na koniec danego roku.
4. W przypadku gdy licznik energii elektrycznej dotyczący garażu jest urządzeniem głównym, użytkownik garażu ze zużytej energii rozlicza się bezpośrednio z dostawcą.

§ 12

Zasady naliczania i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Zasady regulujące tą kwestię zostały określone w uchwalonych przez Radę Nadzorczą „Zasadach rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody”.

§ 13

Zasady naliczania i rozliczania kosztów gazu.


1. Koszty dostawy gazu wylicza się dla nieruchomości wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.
2. Koszty dostawy gazu obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat jest osoba zamieszkała w lokalu.
4. Opłaty miesięczne z tytułu poniesionych kosztów ustala się, w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Koszty te, dzielone są przez liczbę osób oraz liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

§ 14

Zasady naliczania i rozliczania kosztów konserwacji domofonów.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów obejmują swym zakresem wydatki Spółdzielni związane z konserwacją i naprawą domofonów oraz naprawą samozamykaczy drzwiowych i zamków do klatek schodowych.
2. Koszty rozliczane są na poszczególne budynki wyposażone w instalację domofonową i obciążają lokale w tych budynkach.
3. Koszty instalacji domofonów ponoszą użytkownicy lokali, w których te domofony zainstalowano.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat jest lokal mieszkalny.
5. Opłaty miesięczne z tytułu poniesionych kosztów, o których mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Koszty te, po odjęciu części kosztów przypadających na lokale w najmie, dzielone są przez liczbę lokali oraz liczbę miesięcy, na które jest ustalana opłata. Z opłat tych zwolnieni są użytkownicy lokali, w których instalacja domofonowa pozostaje w okresie gwarancji.

Opłaty za używanie lokali



§ 15

Wysokość opłat.

1. Wysokość opłat lokalowych ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali całej Spółdzielni. Plan uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali.

3. Pożytki lub inne przychody występujące w Spółdzielni zmniejszają opłaty wnoszone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem.

Zarząd Spółdzielni ustala wysokość opłat:

- na pokrycie kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zgodnie z zasadami określonymi w dziale V niniejszego Regulaminu,
- za wodę i ścieki w wysokości ustalonej – na podstawie odrębnych przepisów – przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Szczecinie,
- na pokrycie kosztów instalacji domofonów,
- z tytułu zobowiązań niezależnych od Spółdzielni.

4. Użytkownicy lokali użytkowych, innych pomieszczeń wynajmowanych na cele działalności gospodarczej, dzierżawcy terenów, użytkownicy garaży i dodatkowych piwnic, wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym Regulaminie i innych regulaminach wewnętrznych.

5. Powstanie obowiązku wnoszenia opłat określają: Statut Spółdzielni, regulaminy i zawarte umowy.

§ 16

Wymagalność opłat

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego i po oddaniu kluczy do Spółdzielni.
3. Za opłaty solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu i właścicielami lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. Osoba zobowiązana do wnoszenia opłat zobowiązana jest nadto do pokrycia kosztów windykacji określonych w ust. 8.
5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację opłat.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub w drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz

spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

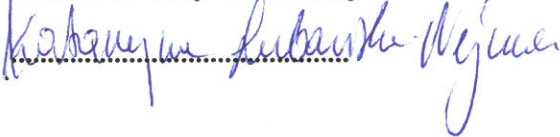
7. Opłaty za używanie lokali wnoszone są rachunek bankowy Spółdzielni.
8. Koszty windykacji, obciążające osobę zobowiązaną do wnoszenia opłat za używanie lokalu, obejmują wszelkie wydatki poniesione przez Spółdzielnię w celu wyegzekwowania należnych opłat i innych roszczeń, w szczególności zaś:
 - 1) rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty wezwań do zapłaty, kierowanych przez Kancelarię Prawną w przypadku zaległości za okres co najmniej 3 miesięcy lub przekraczających kwotę 2.500 zł - nie częściej niż raz na sześć miesięcy;
 - 2) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych, określonych przez sąd lub inny organ na podstawie odrębnych przepisów.”

§ 17

Przepisy końcowe.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomerania” w Szczecinie na posiedzeniu w dniu 22.03.2022. Uchwałą 1/2022
Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

