

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA
UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH SM. „GÓRNIK” W BĘDZINIE**

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. W celu zapewnienia prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni koszty rozliczane są według:
 - powierzchni użytkowej mieszkań,
 - udziału w nieruchomości wspólnej dla lokali, garaży, będących przedmiotem odrębnej własności,
 - ilości osób zamieszkałych (zameldowanych) w lokalu mieszkalnym lub zatrudnionych w lokalu użytkowym,
 - ilości punktów odbioru,
 - ilość zużytych mediów.
- 1.1 Jednostkami rozliczeniowymi są odpowiednio:
 - 1m² powierzchni użytkowej lokalu, garażu , zajmowanego w oparciu o inne prawo niż własność,
 - udział w nieruchomości wspólnej dla lokali i garaży będących przedmiotem odrębnej własności,
 - 1 osoba,
 - 1 punkt odbioru,
 - koszt jednostkowy energii, gazu , wody i odprowadzenia ścieków.
2. Rozliczeń kosztów, o których mowa w pkt. 1 dokonuje się:
 - za okres rozliczeniowy od 01.07. danego roku do 30.06.roku następnego w zakresie kosztów dostawy ciepła dla ogrzania lokali,
 - za okresy kwartalne w zakresie dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - za okres roku, w zakresie wszystkich kosztów nie wymienionych wyżej, w terminie do 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o ile przepisy powszechnie obowiązujące nie zobowiązują do innych okresów lub terminów.
- 2.1 Podstawą rozliczeń, o których mowa wyżej są poniesione w danym okresie rozliczeniowym koszty na poszczególnych nieruchomościach lub w skali całych zasobów, proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowych lokali, położonych na terenie całych zasobów lub poszczególnych nieruchomości.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych .
4. Zarząd odrębną uchwałą ustali sposób rozliczania kosztów dotyczących powierzchni pomieszczeń służących wyłącznie kilku użytkownikom /np. wspólny korytarz, pomieszczenia gospodarcze/.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI.

§ 2

ELEMENTAMI KOSZTÓW EKSPLOATACJI SĄ

1. Koszty eksploatacji podstawowej w skład której wchodzi:
 - a) odpisy na fundusze remontowe, ,
 - b) inne koszty eksploatacji podstawowej w tym m.in:
 - płace osób zatrudnionych wraz z narzutami,
 - koszty związane z ubezpieczeniami, podatkami i innymi opłatami publicznoprawnymi, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez członków Spółdzielni lub właścicieli lokali nie będących członkami,
 - inne koszty, których nie można odnieść do konkretnego lokalu mieszkalnego lub

użytkowego, w tym koszty konserwacji instalacji i urządzeń elektrycznych, koszty transportu, deratyzacji, dezynfekcji itp.

- odpis na fundusz świadczeń socjalnych osób zatrudnionych ,
- koszty konserwacji w zakresie nie rozliczonym z funduszem remontowym,
- koszty utrzymania porządku i czystości wewnątrz budynku oraz na terenie danej nieruchomości,
- koszty energii elektrycznej zużytej na terenie nieruchomości wg wskazań urządzenia pomiarowego – „administracyjnego”,

c) koszty ogólne Spółdzielni.

- 2) Koszty dostawy ciepła w zakresie centralnego ogrzewania.
- 3) Koszty energii w ramach dostawy ciepłej wody użytkowej.
- 4) Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, jeżeli nie są pokrywane bezpośrednio przez osoby zajmujące lokale.
- 5) Koszty dostawy gazu do lokali, których nie można rozliczyć na podstawie liczników indywidualnych.
- 6) Koszty wywozu nieczystości.
- 7) Koszty zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej lub koszty za pakiet podstawowych programów w ramach telewizji kablowej, jeżeli nie są pokrywane bezpośrednio przez osoby zajmujące mieszkania i lokale,
- 8) Koszty indywidualnego oświetlenia piwnic, jeżeli takie występują w danym budynku zespole budynków lub osiedlu .

III. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI

§ 3

Poszczególne rodzaje kosztów, o których mowa w § 2 rozliczane są w oparciu o:

1. Powierzchnię użytkową lokali lub wielkość udziału w nieruchomości wspólnej w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w zakresie określonym w pkt. 1.1-1.3 .
2. powierzchnię użytkową lokali w zakresie określonym w pkt. 2 §2 albo wskazania podzielników kosztów,
3. liczbę osób zajmujących lokal lub użytkujących lokal użytkowy, albo wskazań urządzeń pomiarowych w zakresie określonym w pkt. 3, 4, 5, 6 w § 2 .
4. liczbę zajmowanych mieszkań w zakresie określonym w pkt. 7 § 2
5. liczbę punktów odbioru energii elektrycznej w zakresie określonym w pkt. 8 § 2 .

IV SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOTYCZĄCYCH KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA INSTALACJĄ CENTRALNEGO OGRZEWANIA, KOSZTÓW ENERGII DO PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ KOSZTÓW DOSTAWY WODY, KANALIZACJI GAZU ORAZ EKSPLOATACJI DOMOFONÓW

§ 4

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła instalacją centralnego ogrzewania dokonywane jest w oparciu o „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb CO oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w SM „Górnik” Określa on szczegółowo zasady rozliczania kosztów energii cieplnej z użytkownikami lokali.
2. Koszty wody i kanalizacji rozliczone są sumarycznie za dostarczoną wodę, poprzez instalacje wody zimnej i ciepłej. Koszty, o których mowa wyżej rozliczane są zgodnie z „Regulaminem dotyczącym rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków „ w SM „Górnik” uchwalonym przez Radę Nadzorczą

3. Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów:
 - a) Kosztami eksploatacji domofonów są koszty konserwacji bieżącej i naprawy instalacji domofonu. Koszty te odnoszone są i rozliczane zbiorczo dla takich budynków w ramach zespołów (osiedli).
 - b) W przypadku istnienia możliwości korzystania z domofonów przez lokale użytkowe, koszt utrzymania domofonu obciążać będzie te lokale w tej samej wysokości co mieszkania.
4. Rozliczanie kosztów zbiorczej dostawy gazu sieciowego
 - 4.1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego koszty zużycia gazu ewidencjonowane są i rozliczane oddzielnie dla każdego urządzenia pomiarowego w ramach następujących osiedli:
 - a) 15-go Grudnia
 - b) Plaka
 - c) Zagórze
 - 4.2. Koszty zużycia rozlicza się na poszczególne lokale podłączone do danego urządzenia pomiarowego proporcjonalnie do liczby zamieszkałych (zameldowanych) osób.
 - 4.3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji stanu osób przebywających w danym lokalu mieszkalnym, a w szczególności zgłoszenia zmian wynikających z urodzenia lub zgonu członka rodziny, nie później niż w ciągu 30 dni od daty zaistnienia zdarzenia. Powyższe zmiany będą uwzględniane w rozliczeniach od 1-go dnia następnego miesiąca po zgłoszeniu.
 - 4.4. Wysokość wnoszonych zaliczek jest ustalana w oparciu o bieżące opłaty za dostawę gazu. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Użytkownik lokalu otrzymuje w okresie dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego pisemną informację o wyniku rozliczenia. Nadpłaty lub niedopłaty z dokonanego rozliczenia ewidencjonowane są w ramach opłat za lokale w miesiącu, w którym użytkownik otrzymał rozliczenie. Wynik rozliczenia powinien być wyrównany przez użytkownika lokalu przy uiszczeniu najbliższej opłaty czynszowej.

V. ROZLICZENIE OPŁAT I CZYNSZÓW

§ 5

OPŁATY ZA LOKALE MIESZKALNE, ZAJMOWANE NA ZASADZIE LOKATORSKIEGO LUB WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

1. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobów Spółdzielni zobowiązani są z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię eksploatacji wносить opłaty w pełni pokrywające ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Poszczególne składniki opłat, o których mowa w § 2. ustalają w zakresie:
 - a) pkt 1.1: Rada Nadzorcza
 - b) Zarząd w zakresie opłat związanych z pkt. 1.2-8, oraz w zakresie opłat związanych ze spłatą zobowiązań długoterminowych, w wysokości uwzględniającej zasady określone przepisami powszechnie obowiązującymi.
3. Odwołania i wnioski w sprawach opłat ustalonych w wyniku decyzji Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza. Odwołanie od decyzji Rady Nadzorczej rozpatruje Zebranie Przedstawicieli Członków.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 /eksploatacyjnych/ określona jest w oparciu o obciążające je koszty, przy uwzględnieniu pożytków na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczo-finansowych oraz zmian cen lub opłat urzędowych o podobnym charakterze.

5. Jeżeli część lokalu mieszkalnego wykorzystana jest na inne cele niż mieszkalne, wysokość opłat z tego tytułu ustalona jest w oparciu o zasady określone w § 8.

§ 6

CZYNsze ZA LOKALE MIESZKALNE WYNAJmOWANE PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I INNE OSOBY FIZYCZNE NA ZABEZPIECZENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH.

1. Wysokość czynszów ustalona jest zgodnie z zasadami określonym w § 3.
2. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego (bez zasądzonych lokali socjalnych) uiszczają na rzecz Spółdzielni ;
 - a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 7

OPŁATY ZA LOKALE MIESZKALNE, STANOWIĄCE ODREBNĄ WŁASNOŚĆ OSÓB FIZYCZNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD BUDYNKÓW NALEŻĄCYCH DO SPÓŁDZIELNI.

1. Opłaty za eksploatację lokali o których mowa wyżej ustalane są zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. "o własności lokali" i art. 4 ust. 4 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”, o ile właściciel lokalu nie jest członkiem Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy są właścicielami lokali, o których mowa wyżej, wnoszą opłaty zgodnie z ustaleniami w § 2.
3. Odwołanie od decyzji zarządu lub Rady Nadzorczej w sprawach opłat osób nie będących członkami rozpatruje Sąd.

§ 8

OPŁATY I CZYNsze ZA POZOSTAŁE LOKALE NIEMIESZKALNE

1. Czynsz najmu za lokale użytkowe i lokale o innym przeznaczeniu, wybudowane ze środków wspólnych funduszy Spółdzielni wynajmowane przez członków oraz inne osoby, ustalane są przez Zarząd w oparciu o zatwierdzony plan gospodarczy na dany rok lub w oparciu o wynik negocjacji lub przetargu.
2. Opłaty za lokale, o których mowa w ust 1 zajmowane na podstawie własnościowego prawa do lokalu, ustalane są w oparciu o obciążające je koszty, z tym że przypadająca na nie część kosztów ogólnych Spółdzielni i wysokość ewentualnego odpisu na fundusz remontowy, ustalana jest odrębną uchwałą Zarządu.
3. Wysokość opłat za eksploatację lokali, o których mowa w ust 1 stanowiących odrębną własność innych osób niż członkowie Spółdzielni, ustalana jest w oparciu o zasady określone w art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. "o własności lokali" oraz art. 4 ust. 4 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

§ 9

USTALENIA DODATKOWE

1. Nie obciąża się opłatami eksploatacyjnymi lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie znajdujące się w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.
2. Osoby odpowiedzialne za eksploatację pomieszczeń o których mowa w pkt. 1 wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia mediów zobowiązane są do rozliczeń kwartalnych za zużyte media,
3. Rada Nadzorcza lub Zarząd odrębną uchwałą może wprowadzić inne opłaty, np. opłaty za szyldy reklamowe.
4. Termin wnoszenia opłat oraz wysokość odsetek od należności nie wpłacanych w terminie Określa Statut Spółdzielni.

5. Członkowie Spółdzielni ponoszą opłaty eksploatacyjne pomniejszone o planowane korzyści.

VI. PODSTAWA PRAWNA

§10

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz.U nr 1116 z 2003r z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U nr 80 Poz.903 z 2000 r z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity Dz.U. nr 188 poz.1848 z 2003r).
4. Statut SM „Górnik”.
5. Inne przepisy dotyczące gospodarowania zasobami mieszkaniowymi .
6. Traci moc Regulamin w sprawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali SM „Górnik” zatwierdzony dnia 30.10.1996r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/96.
7. Tekst jednolity Regulamin został zatwierdzony w dniu 27.11.2007r. Uchwałą Nr 39/2007
8. Zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2008 z dnia 28.02.2008. (dodano w pkt. IV w par. 4 - pkt. 4.3 i 4.4).

.