

REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI” W KOSZALINIE

Podstawa opracowania :

1. *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz.1463,1681).*
2. *Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz.1450).*
3. *Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1688).*
5. *Ustawa o ochronie praw lokatorów z dnia 21.06.2001r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1561,2456).*
4. *Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 295,1598).*
5. *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie.*

ROZDZIAŁ I

Zasady ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na poszczególne lokale, które są podstawą do ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie.

Regulamin ma zastosowanie do własnych zasobów lokalowych Spółdzielni oraz będących w zarządzie Spółdzielni.

2. Regulamin określa zasady:

- ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- ustalania wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

3. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- a) zasobów lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności oraz lokali mieszkalnych w najmie i bez tytułu prawnego,
- b) zasobów lokali użytkowych objętych spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności oraz lokali w najmie,

- c) budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności prowadzonej przez Spółdzielnię, zasobów zaliczanych do nieruchomości wspólnych,
- d) pozostałego mienia Spółdzielni.

§ 2

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni położone są na działce nr 110 obręb 026 przy ul. Orlej w Koszalinie od numeru 1 A do 35 B i **stanowią jedną nieruchomość**, w skład której wchodzi 240 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe.

§ 3

Ilekróć w regulaminie jest mowa o :

1. **nieruchomości** – oznacza to zasoby mieszkaniowe Spółdzielni położone na działce nr 110 obręb 026 przy ul. Orlej w Koszalinie od numeru 1 A do 35 B stanowiące jedną nieruchomość, w skład której wchodzi 240 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe.

2. **części nieruchomości wspólnej** – oznacza to grunt oraz te części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie poszczególnym użytkownikom lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w szczególności są to : mury, kominy, dachy budynków, klatki schodowe, korytarze, balkony, loggie, wózkownie i piwnice, strychy, suszarnie, pomieszczenia techniczne, przewody wentylacyjne i kominowe, piony wodno-kanalizacyjne, instalacja i urządzenia c.o.

3. **nieruchomości przeznaczonej do wspólnego korzystania** – oznacza to będące w zasobach Spółdzielni place zabaw, zieleń i urządzenia rekreacyjne, pasy jezdne i chodniki, parkingi itp.

4. **lokalu** – oznacza to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy).

5. **powierzchni użytkowej lokalu stanowiącej podstawę rozliczenia kosztów i określenia wymiaru opłat** – oznacza to powierzchnię użytkową lokalu ujętą w uchwale Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, a w przypadku braku uchwały w umowach o ustanowienie prawa do lokalu .

6. **użytkownikach lokali oznacza to :**

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- c) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,

- d) najemców lokali,
- e) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

7. **osobie zamieszkałej** – oznacza to osoby zgłoszone jako zamieszkałe w lokalu w oświadczeniu osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

8. **udziale w nieruchomości wspólnej** – oznacza to udział w nieruchomości odpowiadający stosunkowi powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w nieruchomości.

9. **opłatach za używanie lokali** – oznacza to należność na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na poszczególne lokale oraz eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 4

1. Podstawę do ustalenia planowanych do poniesienia w danym roku kosztów stanowi roczny plan finansowo - gospodarczy Spółdzielni opracowany przez Zarząd i uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Jeżeli po uchwaleniu planu finansowo-gospodarczego, wystąpią okoliczności wpływające w istotny sposób na wysokość kosztów przyjętych w tym planie, to mogą być podstawą do korekty tego planu oraz opłat za lokale ustalonych na jego podstawie.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które dzielą się na:

- **koszty zależne** tj. eksploatacja podstawowa, odpis na fundusz remontowy. W przypadku kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali o planowanej zmianie, co najmniej 3 miesiące wcześniej przed terminem ich wprowadzenia ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

- **koszty niezależne** tj. dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, energii elektrycznej, dostawy gazu, podatku od nieruchomości, opłaty za utrzymanie i konserwację instalacji TKK w części należącej do Spółdzielni oraz konserwacja instalacji domofonowej. W przypadku kosztów niezależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych. Księgowego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi dokonuje się rocznie za pełen rok kalendarzowy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

Koszty ponoszone z tytułu dostawy energii cieplnej oraz dostawy wody i odbioru ścieków, rozliczane są na podstawie odrębnych regulaminów.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

5. Różnica między kosztami dostawy energii cieplnej oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzania wody oraz zimną wodę i odprowadzenie ścieków, podlegają rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali w ustalonych okresach rozliczeniowych zgodnie z odrębnymi regulaminami dotyczącymi rozliczania tych kosztów.

ROZDZIAŁ II

Obowiązki użytkowników lokali w zakresie pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu .

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach

Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

4. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

5. Użytkownicy lokali zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają czynsz na rzecz Spółdzielni stanowiący odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

Wysokość w/w odszkodowania ustala Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 21.06.2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1561,2456) .

6. Opłaty są wnoszone na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni w wysokości określonej w zawiadomieniu o miesięcznym wymiarze opłat za lokal, co miesiąc z góry do 15-każdego miesiąca. W przypadku, gdy wystawiane są faktury VAT w terminie tam określonym. Do opłat dolicza się podatek od towarów i usług (VAT) jeżeli wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.

7. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje od dnia postawienia lokalu do dyspozycji uprawnionego (choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu) a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni, zgodnie z zapisami § 77 ust. 2 Statutu.

8. W przypadku nabycia lokalu na rynku wtórnym, podstawą naliczenia opłat jest przedłożenie w Spółdzielni przez nabywcę lub zbywcę, dokumentu stwierdzającego nabycie prawa do lokalu tj. odpisu umowy notarialnej, prawomocnego postanowienia sądu o ile dokumenty te nie zostały dostarczone do Spółdzielni z urzędu.

9. Za wnoszenie opłat odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie, wspólnie zamieszkałe a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

ROZDZIAŁ III

Zasady ogólne rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz jednostki rozliczeniowe .

§ 6

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi obejmują:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali,

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali zamieszkujących w zasobach Spółdzielni ;
 - koszty dotyczące zarządzania i administrowania Spółdzielnią;
- Koszty ewidencjonowane i rozliczane są dla nieruchomości, o której mowa w § 2.

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

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :

- koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych,
- odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ,
- koszty dostawy wody i energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków,
- koszty dostawy gazu ziemnego,
- koszty zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnego użytku, tj. na klatkach schodowych i w piwnicach ,
- koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ,
- koszty ubezpieczenia nieruchomości , o której mowa w § 2,
- koszty eksploatacji i konserwacji sieci c.o. i c.w.u. , koszty rozliczenia c.o. ,
- koszty sprzątania budynków i terenów ,
- koszty zużycia wody technicznej ,
- koszty eksploatacji instalacji domofonowej,
- podatek od nieruchomości (nie dotyczy lokali z odrębną własnością) ,
- opłaty za TKK, w tym za konserwację gniazd RTV i przesył sygnału telewizyjnego,
- zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale,
- opłata za wody opadowe i roztopowe .

3. Podstawą rozliczania kosztów wymienionych w poprzednim ustępie są roczne plany finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni sporządzone przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

4. Fizycznymi jednostkami obliczeniowymi służącymi do wyliczenia poszczególnych składników kosztów wymienionych w § 4 ust. 2 są :

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- ilość osób zamieszkałych w lokalu,
- jednostki wskazań urządzeń pomiarowych,
- lokal mieszkalny lub użytkowy.

5. Powierzchnią użytkową lokalu liczoną w m² jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i

sposób użytkowania takie jak : pokoje, przedpokoje, kuchnie, łazienki, w.c. , itp. służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

Powierzchnia użytkowa lokali dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” została wyliczona na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej w okresie od 10.12.2003r. do 25.04.2004r. zgodnie z zasadami określonymi w PN ISO 9836:1997 .

§ 7

1. Ilość osób zamieszkałych w danym lokalu ustala się na podstawie pisemnego oświadczenia składanego przez użytkownika lokalu, w którym stwierdza się fakt zamieszkiwania wszystkich wskazanych w oświadczeniu osób bez względu na wiek, także tych, którzy nie posiadają stałego lub czasowego zameldowania w danym lokalu. Druki stosownych oświadczeń dostarcza Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia uznaje zmniejszenie ilości osób zamieszkałych w stosunku do ilości osób zgłoszonych w oświadczeniu, gdy ich pobyt poza miejscem stałego zamieszkania trwa dłużej niż trzy miesiące i wynika z niżej wymienionych przyczyn :

- nauka lub praca wraz z zamieszkiwaniem w innych miejscowościach,
- długotrwałe (ponad trzy miesiące) leczenie w ośrodkach służby zdrowia,
- wyjazd za granicę,
- areszt lub pozbawienie wolności.

W przypadkach określonych w ust.2 składniki opłat eksploatacyjnych tj. ryczałt za gaz oraz opłatę za energię elektryczną na klatkach schodowych i w piwnicach nalicza się stosując współczynnik w wysokości $0,5 \times 1$ osoba / m- c.

W przypadku lokalu niezamieszkałego użytkownik lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 6 wnosi opłaty eksploatacyjne naliczone dla 1 osoby / m-c.

3. W przypadku zmniejszenia wskazanej w oświadczeniu ilości osób zamieszkałych - użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić ten fakt w Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia opuszczenia lokalu przez osobę/osoby, ze skutkiem dokonania zmiany od następnego miesiąca po zgłoszeniu.

W przypadku zwiększenia wskazanej w oświadczeniu ilości osób zamieszkałych użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić ten fakt w Spółdzielni w terminie 3 dni od dnia zamieszkania osoby/osób. W takim przypadku Spółdzielnia dokonuje zmiany naliczeń opłat eksploatacyjnych od pierwszego dnia miesiąca , w którym nastąpiło zgłoszenie.

4. W przypadku gdy Spółdzielnia ustali, że w użytkowanym lokalu zamieszkuje większa ilość osób niż wskazana w oświadczeniu - Spółdzielnia naliczy należne opłaty w wysokości 100 % obowiązujących stawek, pomnożonych przez ilość wszystkich zamieszkałych osób. Opłaty nalicza się wstecz – za okres jednego miesiąca – poczynając od miesiąca poprzedzającego stwierdzenie tego faktu.

5. W przypadku nie złożenia powyższego oświadczenia bądź stwierdzenia, że podane dane są nieprawdziwe - Administracja Spółdzielni we własnym zakresie ustali ilość osób zamieszkujących w lokalu.

§ 8

1. Jednostki wskazań urządzeń pomiarowych za pomocą, których rozlicza się poszczególne media to :

- m³ – zużycie wody zimnej, podgrzania użytkowej wody ciepłej i odprowadzania ścieków,
- jednostka zużycia – liczba jednostek uwidoczniona na wyświetlaczu elektronicznego podzielnika kosztów c.o., zainstalowanego na grzejniku.

2. Lokal mieszkalny lub użytkowy jako jednostka stosowany jest do naliczania opłaty za korzystanie z domofonu oraz opłaty za dostarczanie sygnału podstawowego pakietu Telewizji Kablowej Koszalin.

ROZDZIAŁ IV

Zasady szczególne rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 9

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej.

1. Koszty eksploatacji podstawowej obciążają wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni bez względu na rodzaj przysługującego użytkownikom tytułu prawnego do lokalu.

2. Nie obciąża się kosztami eksploatacji podstawowej pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak : pralnie, suszarnie, piwniczne w.c., wózkownie i przechowalnie rowerów, strychy i piwnice, pomieszczenia gospodarcze i techniczne, świetlice i pomieszczenia biurowe Spółdzielni oraz inne pomieszczenia wygospodarowane z pomieszczeń niemieszkalnych.

3. Pomieszczenia ogólnego użytku wymienione w ust. 2 mogą być przekazywane do użytkowania na cele gospodarcze zarówno użytkownikom lokali jak i osobom niezamieszkałym w zasobach Spółdzielni na zasadach i warunkach określonych w umowie najmu zawartej z Zarządem Spółdzielni. W takim przypadku najemca wnosi opłaty według stawek określonych uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni.

4. Środki finansowe uzyskane z najmu, o którym mowa w ust. 3, obniżają stawkę eksploatacji określoną planem wydatków, sporządzanym na dany rok przez Zarząd i zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 10

Na koszty eksploatacji podstawowej składają się :

- 1) wynagrodzenia osobowe pracowników wraz z przyznanymi premiami i nagrodami,
- 2) składki do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 3) ryczałty pieniężne dla członków Rady Nadzorczej Spółdzielni i społecznego członka Zarządu Spółdzielni,
- 4) usługi i porady prawne,
- 5) koszty BHP i przeciwpożarowe,
- 6) materiały i narzędzia do bieżącej działalności Spółdzielni,
- 7) przeglądy stałe i okresowe budynków, terenów i ich instalacji, w tym :
 - przeglądy kominowe,
 - przeglądy instalacji gazowej,
 - przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej, w tym badanie skuteczności zerowania instalacji przeciwporażeniowej,
 - przeglądy instalacji kanalizacyjnej i deszczowej,
 - przeglądy placów zabaw dla dzieci i urządzeń zabawowych .
- 8) pozostałe koszty, w tym :
 - podatek od nieruchomości (biura oraz powierzchnia związana z działalnością),
 - podatek od wód opadowych i roztopowych,
 - amortyzacja środków trwałych,
 - opłaty sądowe, skarbowe i notarialne,
 - opłaty bankowe,
 - opłaty do Związku Rewizyjnego w Warszawie oraz Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie,
 - opłaty telekomunikacyjne,
 - szkolenia i delegacje,
 - prenumerata i wyrób pieczętek,
 - wynajem sali na Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
 - zakup artykułów spożywczych i napoi na potrzeby organów Spółdzielni .
- 9) podatek VAT nie podlegający odpisowi,
- 10) koszty ogólne Spółdzielni,
- 11) amortyzacja.

§ 11

2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

1. W celu finansowania kosztów remontów całej nieruchomości, o której mowa w § 2 tworzy się fundusz remontowy zasobów Spółdzielni. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych .
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest dla nieruchomości .
3. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest na podstawie planu funduszu remontowego sporządzanego corocznie przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą w terminie do dnia 31 marca każdego roku .
4. Stawka odpisu na fundusz remontowy w zł / m² wyliczana jest na podstawie planowanego na dany rok zakresu zadań remontowych Spółdzielni z uwzględnieniem wieloletniego planu remontów.
5. Niewykorzystane środki pieniężne z funduszu remontowego w danym roku przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
6. Środki pieniężne gromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali w Spółdzielni.

§ 12

3. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych.

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uregulowane jest w Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani" w Koszalinie uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 07/2020 z dnia 21.07.2020r. z mocą obowiązującą od dnia 01.08.2020r.

§ 13

4. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej , energii cieplnej do podgrzania ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków.

Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej, energii cieplnej do podgrzania ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków uregulowany jest w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie zatwierdzonego uchwałą nr 13/2015 Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2015r.

§ 14

5. Rozliczanie kosztów opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych obciążają wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Zadanie wywozu odpadów komunalnych z terenu Spółdzielni realizuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Koszalinie.
3. Spółdzielnia dokonuje wyliczenia stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla poszczególnych użytkowników lokali na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miejskiej w Koszalinie, określających między innymi :
 - wybór metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami,
 - termin , częstotliwość i tryb uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami,
 - sposób i tryb składania deklaracji, itp.
4. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu użytkowym lub na terenie dzierżawionym od Spółdzielni, właściciel lokalu lub dzierżawca jest obowiązany do zawarcia stosownej umowy z firmą odbierającą odpady komunalne.
5. Na Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1688) spoczywa obowiązek składania comiesięcznej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie.
6. Obowiązek ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstaje za każdy miesiąc, w którym na danej nieruchomości zamieszkuje użytkownik lokalu. Wyliczoną opłatę uiszcza się zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie terminu, częstotliwości i trybu uiszczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
7. Wyliczona na podstawie czynników wymienionych w ust. 3 kwota opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych obciąża użytkowników lokali i stanowi część składową miesięcznej opłaty eksploatacyjnej, wnoszonej przez użytkowników lokali na rzecz Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca.

§ 15

6. Rozliczanie kosztów zużycia gazu.

1. Istniejąca w budynkach Spółdzielni instalacja gazowa doprowadzona do poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych nie jest wyposażona w indywidualne gazomierze, które umożliwiłyby pomiar zużycia gazu przez użytkowników lokali.
2. Fizyczną jednostką obliczeniową służącą do ustalenia wysokości miesięcznej stawki ryczałtu płaconej na pokrycie kosztów zużycia gazu jest ilość osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
3. Stawka opłaty za zużycie gazu jest stawką ryczałtową wyliczaną na podstawie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w okresie jednego roku, podzielonych przez średnią ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, określaną na podstawie oświadczeń składanych przez użytkowników lokali . Opłatę kalkuluje się z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen w roku następnym .
4. Powstałą z rozliczenia zużycia gazu za dany rok finansowy różnicę w postaci niedoboru lub nadwyżki uwzględnia się każdorazowo przy ustalaniu nowej stawki ryczałtowej tych opłat.
5. Niniejsza stawka stanowi część miesięcznej opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników lokali na rzecz Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca.

§ 16

7. Rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnego użytku .

1. Fizyczną jednostką obliczeniową, służącą do ustalenia wysokości miesięcznej stawki ryczałtu płaconej na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej zużywanej na potrzeby pomieszczeń wspólnych jest ilość osób faktycznie zamieszkałych w lokalu .
2. Stawka opłaty za energię elektryczną jest stawką ryczałtową, wyliczaną na podstawie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w okresie jednego roku, podzielonych przez średnią ilość osób zamieszkałych, określoną na podstawie oświadczeń składanych przez użytkowników lokali. Opłatę kalkuluje się z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen w roku następnym .
3. Powstałą z rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej za dany rok finansowy różnicę w postaci niedoboru lub nadwyżki, uwzględnia się każdorazowo przy ustalaniu nowej stawki ryczałtowej.

4. Niniejsza stawka stanowi część miesięcznej opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników lokali na rzecz Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca.

§ 17

8. Rozliczanie kosztów eksploatacji instalacji domofonowej.

1. Koszty eksploatacji i konserwacji domofonów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń . Koszty te nie obejmują wydatków na remonty i wymianę domofonów , które są finansowane z funduszu remontowego . Instalacja domofonowa stanowi część wspólną nieruchomości .
2. Stawka opłaty za korzystanie z instalacji domofonowej jest stawką ryczałtową, wyliczaną na podstawie kosztów eksploatacji sieci domofonowej, poniesionych przez Spółdzielnię w okresie jednego roku, podzielonych przez ilość lokali mieszkalnych i użytkowych korzystających z tej sieci.
3. Fizyczną jednostką obliczeniową, służącą do ustalenia wysokości miesięcznej stawki ryczałtu, płaconej na pokrycie kosztów eksploatacji instalacji domofonowej jest lokal mieszkalny lub użytkowy.
4. Niniejsza stawka stanowi część miesięcznej opłaty eksploatacyjnej, wnoszonej przez użytkowników lokali na rzecz Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca.

§ 18

9. Rozliczanie kosztów eksploatacji instalacji Telewizji Kablowej Koszalin.

1. Podstawą rozliczania kosztów związanych z dostarczaniem podstawowego pakietu sygnału telewizyjnego TKK w tym kosztów eksploatacji instalacji kablowej istniejącej w budynkach Spółdzielni jest umowa zawarta w dniu 15.09.2008r. z późniejszymi zmianami pomiędzy Telewizją Kablową Koszalin Sp. z o. o. a Spółdzielnią.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest dostarczanie do każdego lokalu mieszkalnego programów telewizji publicznej. Niniejsze zadanie jest realizowane poprzez zainstalowanie jednego gniazda odbiorczego umożliwiającego korzystanie z podstawowego pakietu programów TKK, zgodnie z postanowieniami umowy określonej w ust. 1.
3. W przypadku gdy użytkownik lokalu korzysta z usług innego operatora telewizyjnego lub zawarł indywidualnie umowę z TKK na korzystanie z rozszerzonego pakietu programów, Spółdzielnia na jego wniosek złożony na piśmie odstępuje od naliczania opłaty za korzystanie z gwarantowanego,

podstawowego pakietu programów TKK . Zmiana wysokości opłaty następuje od następnego miesiąca po zgłoszeniu do Spółdzielni .

4. Koszty za usługi związane z konserwacją gniazd rtv i przesył sygnału telewizji kablowej obejmują m.in. koszty związane z konserwacją instalacji oraz koszty dostarczenia pakietu podstawowego programów i dotyczą tych posiadaczy lokali, którzy mają zainstalowane gniazda TKK, a nie posiadają indywidualnej umowy z dostawcą sygnału telewizyjnego TKK. Koszt wynika z umowy z dostawcą sygnału telewizyjnego TKK. Jednostką rozliczeniową, jaką Telewizja Kablowa Koszalin obciąża Spółdzielnię jest zamontowane gniazdo i taką jednostką Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu.

Koszt kolejnego przyłączenia użytkownika lokalu do gniazda abonenckiego celem korzystania z podstawowego pakietu TKK pokrywa użytkownik, na którym spoczywa także obowiązek wnoszenia comiesięcznej opłaty za dostarczenie sygnału TKK .

5. Fizyczną jednostką obliczeniową, służącą do ustalenia wysokości miesięcznej stawki płaconej na pokrycie kosztów za korzystanie z podstawowego pakietu programów TKK jest lokal mieszkalny lub użytkowy pomnożony przez stawkę opłaty plus podatek VAT, określoną umową wskazaną w ust. 1.

6. Niniejsza stawka stanowi część miesięcznej opłaty eksploatacyjnej, wnoszonej przez użytkowników lokali na rzecz Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca.

§ 19

10. Rozliczanie kosztów ubezpieczenia mienia Spółdzielni .

1. Fizyczną jednostką obliczeniową służącą do ustalenia wysokości miesięcznej stawki płaconej na pokrycie kosztów związanych z ubezpieczeniem mienia Spółdzielni jest m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

2. Wysokość stawki określona dla każdego lokalu wynika z podziału całkowitych kosztów polisy ubezpieczeniowej przez ilość m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali i jest wprost proporcjonalna do powierzchni użytkowej lokalu .

3. Stawka ta stanowi część składową miesięcznej opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez wszystkich użytkowników lokali na rzecz Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca .

4. Wydatki związane z ubezpieczeniem mienia Spółdzielni pokrywane są przez wszystkich użytkowników lokali w Spółdzielni .

§ 20

11. Rozliczanie kosztów podatku od nieruchomości .

1.Koszty podatku od nieruchomości obejmują podatek od gruntów, budynków i budowli. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany dla nieruchomości, o której mowa w § 2 w rozbiciu na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

2.Obciążenia z tytułu podatku od nieruchomości rozliczane są na jeden m² powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych.

3.Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą od następnego miesiąca, w którym podpisano akt notarialny przeniesienia własności.

§ 21

13. Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale .

1. Zwolnienie lokalu przez użytkownika lokalu i przekazanie do Spółdzielni odbywa się na podstawie pisemnego zgłoszenia tego faktu z podaniem daty jego przekazania. Spółdzielnia na tej podstawie ustala datę i godzinę jego przekazania oraz przygotowuje protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół ten zostaje podpisany w obecności osób zdających .

2. Protokół powinien zawierać : dane użytkowników lokalu zwalnających lokal, podstawowe dane techniczne określające lokal i pomieszczenia dodatkowe, odczyty wskazań urządzeń pomiarowych poszczególnych mediów dostarczanych do lokalu , stan techniczny pomieszczeń dodatkowych jak loggia i piwnica , stan instalacji należącej do Spółdzielni jak instalacja elektryczna do puszki CPI w mieszkaniu , instalacja c.o. oraz pionów wodno- kanalizacyjnych i gazowy .

3. Spółdzielnia wobec osób zwalnających lokal ma obowiązek rozliczyć wkład mieszkaniowy lub budowlany . W przypadku prawa odrębnej własności wartość rynkową lokalu na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego .

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane wg. wartości rynkowej lokalu .

4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo z wartości rynkowej lokalu wszelkich wierzytelności , w tym zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu .
5. Przysługująca użytkownikom lokalu wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od licytanta obejmującego lokal w drodze przetargu .
6. Szczegółowe zasady rozliczeń Spółdzielnia dokonuje wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni od § 14 do § 39¹ Statutu.

§ 22

14. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali .

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o właściwe utrzymanie zajmowanego lokalu oraz innych pomieszczeń takich jak piwnice, loggie, pomieszczenia gospodarcze itp. poprzez dokonywanie na własny koszt :
 - stałej konserwacji i remontu lokalu i znajdujących się w nim urządzeń ,
 - naprawy i wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu ,
 - wymiany , naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej ,
 - wymiany , naprawy i konserwacji podłóg ,
 - wszelkich napraw uszkodzeń powstałych w lokalu z jego winy lub z winy domowników i gości ,
 - części instalacji wodnej , kanalizacyjnej i gazowej znajdującej się w lokalu za zaworem odcinającym .
2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy zamieszkałych w danym lokalu osób, pełną odpowiedzialność materialną i prawną ponosi użytkownik lokalu .
3. W przypadku nie wykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt .
4. Szczegółowy zakres obowiązków użytkowników lokali zawiera Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie .

§ 23

15. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali .

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczy remontów i napraw wewnątrz lokali i obejmuje :

1. Naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w przypadku wystąpienia awarii niezawinionej przez użytkownika lokalu .
2. Naprawę i wymianę pionów c.o. , wodnokanalizacyjnych i gazowych znajdujących się w szachtach technicznych kuchni i łazienek wraz z wodnymi i gazowymi zaworami odcinającymi w lokalu .
3. Naprawę ścian i sufitów w przypadku powstałych uszkodzeń niezawinionych przez użytkownika lokalu .
4. Szczegółowy zakres obowiązków należących do Spółdzielni zawiera Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie .

§ 24

16. Postanowienia końcowe .

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie Nr 6/2023 z dnia 14.12.2023r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2024r.