**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZA SPÓŁDZIELNIA” W STRONIU ŚL.**

**I . PODSTAWA PRAWNA**

• Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Spółdzielnia „ w Stroniu Śl.

• Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 , poz. 1848 z późniejszymi zmianami).

• Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz.733 z późn. zmianami).

• Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami)

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE :**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :

a) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych

b) centralne ogrzewanie

c) dostawę ciepła do podgrzania wody

d) dostawę gazu, gdy lokale zaopatrywane w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,

e) dostawę wody i odprowadzenia ścieków,

f) wywóz nieczystości stałych,

g) podatek od nieruchomości,

h) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

i) utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytku ( c.o. energia elektryczna )

j) eksploatację instalacji domofonowej , sieci telewizji kablowych,

k) koszty administrowania nieruchomością

2. Podstawą do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz analiza faktycznie ponoszonych kosztów w okresie poprzednim.

3. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymanie danej nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych , pokrywających się z latami kalendarzowymi.

4. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonuje się korekty planu rzeczowo-finansowego, a Rada Nadzorcza po szczegółowej analizie uchwala ewentualne zmiany w opłatach za używanie lokali.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w następnym roku.

**III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości ewidencjonowane są na poszczególne budynki, natomiast podstawą ustalenia wysokości opłat są faktyczne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielni oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

2. Następujące pozycje kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w tych lokalach :

- wywóz nieczystości stałych

- gaz w lokalach gdzie nie ma indywidualnych gazomierzy

3. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy.

4. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia wody, ścieków, c.o. rozlicza się wg wskazań tych urządzeń.

5. Jeżeli urządzenie pomiarowe zostało założone przez użytkownika lokalu, uwzględnione przez Spółdzielnię jego wskazań jest zależne od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, do których nie mają zastosowania postanowienia roz. III ust. 2 – 4 są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

7. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oblicza się według dokumentacji technicznej oznaczenia odrębnej własności lokali .

8. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, w.c. itp. Pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi ( np. mansardach ) , której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm to do tej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni lub jego części. Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

9. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. Z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali ( np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczać w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

10. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

11. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m, ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokali podaje się z dokładnością do 0,10 m2. Przy ustaleniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m2 .

12. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości tj. lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni . Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami (bez odpisów na fundusz remontów oraz podatku od nieruchomości ) jest średni roczny koszt danej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej tej nieruchomości z zastrzeżeniem postanowienia roz. III ust. 2 ,4 proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

13. Średni roczny koszt eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zasobów mieszkaniowych na 1 m2 powierzchni użytkowej ( z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości ) ustala się w drodze podzielenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali danej nieruchomości określonych w roz. III ust. 12 z zastrzeżeniem postanowień roz. III ust. 2 i 4.

14. Wyliczony średni koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości 1m2 powierzchni użytkowej podwyższa się dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności stawek opłat za usługi komunalne (kanalizacja, wywóz nieczystości stałych) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami. Wysokość stawek na wniosek Zarządu Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

15. Koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości przypadające na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię – kwoty przypadającej na lokale użytkowe.

16. Ustalony wg zasad określonych w roz. III ust. 11-15 średni roczny koszt eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości 1 m2 powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz na remonty w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz o podatek od nieruchomości uiszczany przez Spółdzielnię od danego lokalu.

17. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości z wyłączeniem podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy oraz naliczanie podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy .

**IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA DLA OGRZEWANI LOKALI I PODGRZANIA WODY.**

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła reguluje odrębny regulamin rozliczania ciepła.

**V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZBIORCZEJ DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO**

1. Rozliczenia kosztów dostawy gazu dla mieszkań nieposiadających indywidualnych gazomierzy , a zaopatrzonych w gaz sieciowy, w budynkach, w których zainstalowane są zbiorcze liczniki gazowe.

2. Rozliczenia za zużyty zbiorczo gaz dokonywane są w stosunku do ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny zameldowany na pobyt czasowy lub stały.

3. Rozliczenia za zużyty gaz w ciągu roku dokonywane są zaliczkowo i korygowane po zakończeniu roku kalendarzowego.

4. Wysokość zaliczki (opłaty) za gaz na jedną osobę, ustala Zarząd Spółdzielni.

**VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH**

1. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie podłączone do urządzenia domofonowego.

2. Jednostką rozliczeniową opłat jest lokal wyposażony w taką instalację.

**VII. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

Ustalanie wysokości opłat za lokale ma na celu zabezpieczenie niezbędnych środków finansowych na działalność Spółdzielni w zakresie utrzymania całości zasobów Spółdzielni na właściwym poziomie technicznym i estetycznym.

1. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa do lokali wnoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale wraz z funduszem remontowym, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu.

1.1. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale wraz z funduszem remontowym, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni oraz z tytułu innych zobowiązań Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz na zasadach i warunkach określonych w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali przez Spółdzielnię określa odrębny regulamin.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni wnoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Wnoszą również opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

5. Użytkownicy garaży wnoszą czynsz umowny, którego wysokość określa Zarząd Spółdzielni.

6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów o których mowa roz. VIII ust.1-4 zalicza się w szczególności :

a) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,

b) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali, o ile inne unormowania w tym zakresie nie stanowią inaczej,

c) inne należności i fundusze celowe określone bądź ustanowione przez odpowiednie uprawnione organy Spółdzielni.

7. Opłaty o których mowa w roz. VIII ust. 1 - 5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca za dany miesiąc.

8. Za opłaty, o którym mowa w roz. VIII ust. 1-2 i 4,5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni , właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w roz. VIII ust.7 b ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

11. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje na koniec miesiąca ,po fizycznym opróżnieniu lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.

12. Opłaty przypadające od lokali funkcyjnych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidywanych na finansowanie działalności, na potrzeby której są lokale te są zajmowane.

13. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od pobierania odsetek w całości lub ich części.

14. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat tych wymaga uzasadnienie na piśmie.

**VIII. UPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI**

1. W przypadku gdy poszczególne składniki opłat są ustalone proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składniki te obniża się o 50% od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem :

a) zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,

b) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego.

2. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalnie kwoty udzielanych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielnia” dnia 07.05.2008 r. Uchwała nr 23A/2008 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.