

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»FILAR«
82-300 ELBLĄG, ul. Konopnickiej 2A/18
☎ 055 234 3728
NIP 578-000-11-00 REGON 001375558

REGULAMIN

PLANOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR” W ELBLĄGU

Elbląg, 28 lipca 2020 roku

I. PODSTAWA PRAWNA.....	3
II. POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
III. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH	7
IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH PRZYPADAJĄCYCH NA JEDEN MIESIĄC.....	12
V. ZASADY INFORMOWANIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I MIEJSC POSTOJOWYCH O OPŁATACH I STANIE KONTA CZYNSZOWEGO	14
VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	15

I. PODSTAWA PRAWNA

Niniejszy Regulamin (zwany dalej „Regulaminem”) został opracowany w oparciu o następujące akty prawne i dokumenty:

- 1) ustawę z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 275 ze zm.),
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 845 ze zm.),
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 53 ze zm.),
- 4) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.),
- 5) ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1170 ze zm.),
- 6) ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 poz.865 ze zm.),
- 7) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 poz. 65),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu,
- 9) Pismo Ministra Finansów nr DD6-8213 - 438/WK/06/339/391 z dnia 22.12.2006r.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Użytych w Regulaminie wyrażeniom nadaje się następujące znaczenie:

- 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „FILAR” w Elblągu,
- 2) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, odrębna własność lokalu, garażu lub miejsca postojowego, najemca, podnajemca lokalu, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby czasowo korzystające z lokali, garaży i miejsc postojowych w zasobach Spółdzielni,
- 3) **nieruchomość** – podstawowa jednostka ewidencyjna kosztów i przychodów stosownie do art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; w myśl art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obejmuje budynki lub budynek wraz z gruntem do nich przynależnym, stanowiący podstawową nieruchomość ewidencyjną, dla której Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 4) **budynek** – budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno-użytkowy,
- 5) **lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub inne pomieszczenia wchodzące w skład budynku,
- 6) **miejsce postojowe** – miejsce w garażu wielostanowiskowym,
- 7) **miejsce postojowe zewnętrzne** – miejsce na gruncie przynależnym do nieruchomości budynkowej,
- 8) **obiekt** – budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury,
- 9) **powierzchnia wspólnego użytkowania** – grunt i części wspólne budynków, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników poszczególnych lokali,
- 10) **powierzchnia udziałowa lokali** – powierzchnia użytkowa lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (udział w nieruchomości wspólnej),
- 11) **woda na cele ogólne** – w budynkach wielolokalowych to w szczególności: woda według wskazań wodomierzy zużywana w pomieszczeniach administracyjno-biurowych, ogólnodostępnych pralniach i piwnicach budynków,
- 12) **różnica wskazań wodomierzy** – w budynkach wielolokalowych to: różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy centralnych w budynku, a sumą wskazań wszystkich indywidualnych wodomierzy,
- 13) **opłaty lokalowe** – należności wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni, dostawy mediów oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 14) **urządzenia pomiarowe** – wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy, energii

- i emitowanego ciepła, w szczególności liczniki na instalacji wody zimnej i ciepłej, liczniki energii elektrycznej, ciepłomierze,
- 15) **podzielnik kosztów** – urządzenie niebędące przyrządem pomiarowym, umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania,
- 16) **konserwacja** – wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
- 17) **kredyt** – spłata raty kredytu wraz odsetkami przypadająca na lokal, związana z budową lub remontem budynku mieszkalnego,
- 18) **pismo Ministra Finansów** - pismo Ministra Finansów nr DD6-8213 - 438/WK/06/339/391 z dnia 22.12.2006 r.

§ 2

1. Regulamin określa szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania wysokości opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali w związku z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali.
2. Ewidencja i rozliczanie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości według miejsc ich powstawania.
3. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni udziałowej.

§ 3

1. Koszty utrzymania nieruchomości zwane też kosztami gospodarki zasobami lokalowymi pokrywane są z opłat lokalowych, stosowanych dla lokali:
 - 1) mieszkalnych – używanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, albo na podstawie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności oraz zajmowanych na potrzeby Spółdzielni i stanowiących jej własność,
 - 2) użytkowych – używanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na podstawie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności oraz zajmowanych na potrzeby Spółdzielni i stanowiących jej własność,
 - 3) garaży – używanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na podstawie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności,
 - 4) miejsc postojowych – używanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, na podstawie umowy notarialnej przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub nieruchomości wspólnej (zgodnie z postanowieniami aktów notarialnych).

§ 4

Opłaty z tytułu najmu lokali i miejsc postojowych oraz z tytułu używania powierzchni wspólnej są określane w formie czynszu najmu w indywidualnych umowach zawartych z najemcami i nie podlegają obowiązującym zasadom rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi według Regulaminu.

§ 5

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi powinno być dokonywane po zakończeniu każdego okresu obrachunkowego (roku kalendarzowego) w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali i miejsc postojowych kosztami według poniższego zestawienia:
 - 1) Koszty usług zewnętrznych, do których zalicza się koszty związane m.in. z:
 - a) dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,
 - b) dostawą ciepła dla potrzeb podgrzewania wody,
 - c) dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków,
 - d) gospodarowaniem odpadami komunalnymi,
 - e) dozorem technicznym dźwigów osobowych, platform parkingowych i kotła olejowego,
 - f) dostawą energii elektrycznej do celów ogólnych m.in. do oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i piwnic i altanek śmietnikowych, pomieszczeń technicznych i gospodarczych, oświetlenia garaży wielostanowiskowych, oświetlenia chodników, placów zabaw, ulic i terenu przyległego do budynków oraz zasilania wentylacji mechanicznej i dźwigów,
 - g) dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków do celów ogólnych, m.in. wody zużywanej w pomieszczeniach administracyjno-biurowych, ogólnodostępnych pralniach w piwnicach budynków,
 - h) dostawą energii cieplnej do celów ogólnych,
 - i) dostawą (wymianą) i rozliczaniem urządzeń pomiarowych centralnego ogrzewania oraz zimnej i ciepłej wody przynależnych do lokalu.
 - 2) Koszty eksploatacji, do której zalicza się koszty związane m.in. z:
 - a) wynagrodzeniami osobowymi i bezosobowymi wraz z obowiązkowymi narzutami oraz odpisami na fundusze pracownicze,
 - b) zakupem materiałów m.in. piśmiennych i biurowych, BHP (w tym odzieży roboczej i ochronnej), środków czystości, materiałów gospodarczych i narzędzi dla administratora/gospodarza budynku oraz paliwa i części do kosiarek i pił spalinowych,
 - c) zakupem prasy, publikacji i książek specjalistycznych,
 - d) zakupem oraz naprawą wyposażenia i sprzętu biurowego,
 - e) szkoleniem pracowników,
 - f) naprawą lub wymianą sprzętu, urządzeń i wyposażenia obiektów na nieruchomościach w celu utrzymania ich sprawności technicznej,

- g) odpisami amortyzacyjnymi,
 - h) ubezpieczeniem majątku Spółdzielni,
 - i) przesyłkami pocztowymi i abonamentem telefonicznym,
 - j) serwisem komputerów, dostępem do Internetu i aktualizacją programów,
 - k) usługami bankowymi,
 - l) obsługą organów samorządowych,
 - m) pozostałymi, w tym: obsługą prawną, przynależnością do organizacji spółdzielczych, ogłoszeniami, poligrafią, medycyną pracy, najmem sali na zebrania i ochroną mienia, transportem oraz rozliczeniami podatkowymi.
- 3) Koszty obowiązkowych okresowych przeglądów budowlanych, kominiarskich, gazowych i elektrycznych.
 - 4) Koszty konserwacji obiektów (budowlana, wodno-kanalizacyjna, ciepła, gazowa, ślusarska, antykorozyjna, przeciwpożarowa, wentylacyjna, domofonowa, anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych, elektryczna i oświetlenia zewnętrznego) i ich wyposażenia oraz konserwacji budowli, urządzeń, wyposażenia i terenów zielonych.
 - 5) Odpis na Fundusz remontowy.
 - 6) Odpisy na wymianę/legalizację wodomierzy i ciepłomierzy.
 - 7) Opłaty stałe za dostawę mediów.
 - 8) Opłaty za dzierżawę terenu, użytkowanie wieczyste gruntu, opłatę przekształceniową.
 - 9) Opłaty za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacji deszczowej.
 - 10) Podatek od nieruchomości.
- 2. Do kosztów gospodarki zasobami lokalowymi nie wlicza się spłat rat i odsetek od kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w celu wybudowania poszczególnych lokali, z wyjątkiem spłat zobowiązań kredytowych dotyczących lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, obciążających koszty eksploatacji.

III. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH

§ 6

- 1. Obowiązkiem Spółdzielni jest dochowanie należytej staranności i terminowości w zakresie rozliczania mediów, w tym analiza i weryfikacja prawidłowości odczytów zużycia centralnego ogrzewania i wody. W przypadkach odbiegających od normy lub odczytów zerowych obowiązkiem Spółdzielni jest niezwłoczne ustalenie stanu faktycznego i likwidowanie przyczyn nieprawidłowości. Odstępstwem od normy jest 3-krotne przekroczenie normy zużycia. Właściciele lokali zgodnie z obowiązującymi

Regulaminami są obowiązani współpracować z przedstawicielami Spółdzielni poprzez umożliwienie dostępu do urządzeń i pomieszczeń.

2. Do rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalenia opłat za używanie lokali stosuje się następujące jednostki rozliczeniowe:
 - 1) m²
 - 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu
 - 3) m³
 - 4) GJ
 - 5) j.o.
 - 6) sztuka
 - 7) lokal.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi obejmuje okres obrachunkowy, którym jest rok kalendarzowy.
4. Do rozliczania kosztów przypadających na lokal lub miejsce postojowe stosuje się wskaźnik udziałowy powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych tzw. powierzchnię udziałową oraz obejmujący niżej wymienione zasady:
 - 1) w powierzchni udziałowej lokalu uwzględnia się łączną powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu i powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnice, komórki) bez względu na ich przeznaczenie, wyposażenie, standard i sposób ich użytkowania,
 - 2) do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nie wlicza się powierzchni: tarasów, balkonów, logii i antresoli użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem projektowym,
 - 3) powierzchnię użytkową lokali do celów rozliczania kosztów przypadających na lokal przyjmuje się według uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem przydziału lokalu mieszkalnego. Powierzchnia ta została określona w polskiej normie PN-70/B-02365,
 - 4) powierzchnia użytkowa jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i użytkowym celom użytkownika; do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane,
 - 5) powierzchnie użytkowe lokali i powierzchnie pomieszczeń przynależnych do tych lokali podaje się z dokładnością do 0,01 m²,
5. Korekty opłat lokalowych związanych z liczbą osób zamieszkujących w tym lokalu dokonuje się okresowo co 1 miesiąc, tj. według stanu na pierwszy dzień każdego miesiąca po przekazaniu przez użytkownika lokalu do Spółdzielni informacji o zmianie ilości osób. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu, użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia stosownego oświadczenia

w terminie 7 dni od wystąpienia zmiany. Przekroczenie ww. terminu skutkuje brakiem podstaw do korekty.

§ 7

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat lokalowych jest roczny plan gospodarczo-finansowy i plan remontowy uchwalany przez Radę Nadzorczą na podstawie projektu opracowanego przez Zarząd Spółdzielni.
2. W rocznych planach gospodarczo-finansowych i remontowych, o których mowa w ust. 1, w części dotyczącej planowanych kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, wyodrębnia się koszty dla każdej nieruchomości.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, dokonywana jest korekta planów, o których mowa w ust. 1, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Zmiany opłat, które są niezależne od Spółdzielni dokonuje Zarząd w imieniu Rady Nadzorczej na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały nr 34/2019 podjętej w dniu 09 grudnia 2019 r.

§ 8

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozlicza się zgodnie z uchwalonymi w planach gospodarczo-finansowych i remontowych podziałami, o których mowa w § 7 ust. 2.
2. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozlicza się na wszystkie lokale i miejsca postojowe z wyłączeniami wynikającymi z braku instalacji zimnej lub ciepłej wody, centralnego ogrzewania, braku dźwigu osobowego, braku anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych, braku domofonu, itd.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami lokalowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Kosztami gospodarki zasobami lokalowymi nie są obciążone lokale i pomieszczenia ogólnego użytku jak: pralnie, wózkarnie, suszarnie, pomieszczenia administracyjne itp.

§ 9

1. Koszty usług zewnętrznych rozliczane są następująco:
 - 1) wywóz odpadów komunalnych – koszty rozlicza się zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu i uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej.
 - 2) eksploatacja i konserwacja dźwigu osobowego, domofonów, zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, platform parkingowych, kotła olejowego, wentylacji – koszty obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem ww. urządzeń i instalacji, uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego.

- 3) zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków – koszty rozlicza się według okresowych odczytów wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach i ceny stosowanej przez dostawcę w obowiązującej taryfie. Dla lokali nieopomiarowanych koszty indywidualnego zużycia wody rozlicza się zgodnie z rozporządzeniem MI z dn. 14.01.2002 r., w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 31.01.2002 r.), tj. zimna woda: 5,4 m³, w tym podgrzanie wody: 2 m³ miesięcznie na osobę i ceny ustalonej przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków dla zimnej wody i dodatkowo – ceny podgrzania ciepłej wody, z zastrzeżeniem pkt 3 a) i 3 c).
- 3a) Jednakże w odniesieniu do zimnej wody zużytej do celów ogólnych, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1) g), w rozliczeniu rocznym tej wody, koszty poniesione przez Spółdzielnię z tego tytułu stanowią koszty danej nieruchomości/są rozliczane w równych częściach na wszystkie lokale odrębnie w każdej nieruchomości/proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.
- 3b) Koszty wody i odprowadzenia ścieków ustala się jako sumę iloczynów ilości wody i ścieków pomnożonych przez cenę jednostkową z obowiązującej taryfy.
- 3c) Koszty wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy pomiędzy zużyciem uzyskanym przez wodomierz główny a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych w budynku / proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych.
- 3d) W lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustalana jest w formie miesięcznych zaliczek, biorąc za podstawę zużycie wody w lokalu na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego i obowiązującej w danym miesiącu ceny wody i odprowadzania ścieków.
- 3e) W lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustalana jest na podstawie comiesięcznych odczytów.
- 3f) Odczyty wodomierzy dokonywane są raz w roku, tj. na koniec grudnia każdego roku, a także w przypadku zmiany cen.
- 4) Zużycie ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania (opłata zmienna) – koszty rozlicza się na podstawie wskazań mierników zużycia ciepła zainstalowanych w węźle cieplnym proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu; na podstawie wskazań indywidualnych mierników zużycia ciepła zainstalowanych dla każdego lokalu. Opłatę stałą dla dostawy zamówionej mocy i ilości ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla danego budynku rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej.
- 5) Zużycie ciepła dla podgrzania wody (opłata zmienna) w lokalach rozlicza się na podstawie różnicy między licznikiem głównym energii cieplnej a podlicznikiem c.o., podzielonej proporcjonalnie do odczytanych wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach. Opłatę stałą dla dostawy ciepła na podgrzanie wody dla danego obiektu rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej.

6) W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza lub nie dokonania ich odczytu z przyczyn leżących po stronie użytkownika, opłatę w części dotyczącej pokrywania kosztów zużycia ciepła lub wody za czas od ostatniego odczytu do dnia naprawy lub wymiany miernika albo kolejnego odczytu oblicza się jako odszkodowanie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70), tj.:

- a) za zimną wodę – jako iloczyn $5,4 \text{ m}^3$ miesięcznie na osobę i ceny ustalonej przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków dla zimnej wody,
- b) za podgrzanie wody – jako iloczyn 2 m^3 miesięcznie na osobę i ceny za podgrzanie wody.

Powyższe stosuje się również, gdy uszkodzenie lub awaria dotyczy tylko jednego spośród kilku wodomierzy w lokalu, mierzących zużycie tego samego czynnika. Tak samo oblicza się opłaty przy uszkodzeniu plomby na wodomierzach.

7) W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierzy lub niedokonania ich odczytu z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika, opłatę lokalową w części dotyczącej pokrywania kosztów zużycia ciepła lub wody za czas od ostatniego odczytu do dnia naprawy lub wymiany miernika albo kolejnego odczytu oblicza się poprzez uśrednienie odczytu w oparciu o średnie zużycie wykazane w ciągu 3 ostatnich okresów rozliczeniowych.

- 2. Koszty utrzymania nieruchomości rozlicza się według powierzchni udziałowej poszczególnych lokali, miejsc postojowych zewnętrznych i garaży (z dalszym podziałem według ilości miejsc postojowych, a w przypadku garaży wielostanowiskowych – według powierzchni miejsc postojowych wraz z ich udziałem w powierzchniach wspólnych garaży) w tej nieruchomości.
- 3. Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu lub opłaty przekształceniowej rozlicza się według powierzchni udziałowej poszczególnych lokali i garaży (z dalszym podziałem według ilości miejsc postojowych, a w przypadku garaży wielostanowiskowych – według powierzchni miejsc postojowych wraz z ich udziałem w powierzchniach wspólnych garaży) w tej nieruchomości.
- 4. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości rozlicza się według obowiązujących stawek urzędowych w odniesieniu do powierzchni udziałowej lokali i do ilości miejsc postojowych a w przypadku garaży wielostanowiskowych – według powierzchni miejsc postojowych wraz z ich udziałem w powierzchniach wspólnych garaży, których ten podatek dotyczy. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z UM.
- 5. Koszty z tytułu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacji deszczowej rozlicza się według obowiązujących stawek urzędowych w odniesieniu do powierzchni udziałowej lokali i do ilości miejsc postojowych a w przypadku garaży wielostanowiskowych – według powierzchni miejsc postojowych

wraz z ich udziałem w powierzchniach wspólnych garaży, których ten podatek dotyczy.

6. Koszty z tytułu dostawy energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytku – rozlicza się według odczytów wskazań liczników i ceny stosowanej przez dostawcę w obowiązującej taryfie.
7. Koszty legalizacji wodomierzy/ciepłomierzy – rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości mierników zainstalowanych w lokalu.
8. Spłata kredytów – ustalana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość opłat z tego tytułu wynika z umów kredytowych.

§ 10

Koszty utrzymania nieruchomości pokrywane są na bieżąco w formie miesięcznych opłat zaliczkowych wnoszonych przez użytkowników lokali i miejsc postojowych.

§ 11

1. Opłaty lokalowe wnoszone są w okresach miesięcznych.
2. Opłaty lokalowe za dany miesiąc użytkownicy wnoszą w terminie do dnia 15-tego tegoż miesiąca, jeżeli 15-ty dzień miesiąca przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu płatności uważa się następny dzień po dniu lub dniach wolnych od pracy.
3. Opłatę lokalową należną za używanie lokalu postawionego do dyspozycji użytkownika lub zdanego po pierwszym dniu miesiąca w części nie wynikającej z kosztów indywidualnie mierzonego zużycia czynników ustala się w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty lokalowej za każdy dzień używania lokalu.
4. Niewniesienie opłaty w terminie określonym w ust. 2 może spowodować naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH PRZYPADAJĄCYCH NA JEDEN MIESIĄC

§ 12

W celu prawidłowego rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości zwanych kosztami gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych określa się następujące składniki opłat miesięcznych:

- 1) eksploatacja tj. stosunek planowanych rocznie kosztów eksploatacji do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali/12 miesięcy,
- 2) konserwacja tj. planowane roczne koszty konserwacji w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali/12 miesięcy,

- 3) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu i uchwałą Rady Miejskiej w Krynicy Morskiej,
- 4) opłata z tytułu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacji deszczowej ustalana zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu,
- 5) eksploatacja dźwigów tj. planowane roczne koszty eksploatacji dźwigów w stosunku do liczby lokali/12 miesięcy,
- 6) eksploatacja miejsc parkingowych tj. stosunek planowanych rocznie kosztów eksploatacji miejsc parkingowych (platform) do liczby miejsc parkingowych/12 miesięcy,
- 7) eksploatacja anten i domofonów tj. planowane roczne koszty eksploatacji anten i domofonów do liczby obsługiwanych lokali w budynku/12 miesięcy,
- 8) wieczyste użytkowanie gruntów, opłata przekształceniowa i dzierżawa terenu tj. planowane roczne opłaty do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali/12 miesięcy,
- 9) podatek od nieruchomości:
 - a) dla lokali: planowane roczne koszty podatku dla lokali w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali/12 miesięcy
 - b) dla miejsc postojowych w garażach w budynkach mieszkalnych: planowane roczne koszty podatku dla garażu w stosunku do liczby miejsc postojowych w garażu/12 miesięcy.
- 10) fundusz remontowy tj. planowany roczny odpis na Fundusz remontowy w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości/12 miesięcy,
- 11) dostawa urządzeń pomiarowych – wymiana wodomierzy na zimną i ciepłą wodę: ustalony ryczałt za wymianę w danym okresie x ilość wodomierzy/12 miesięcy,
- 12) dostawa urządzeń pomiarowych – wymiana ciepłomierzy: ustalony ryczałt za wymianę w danym okresie x ilość ciepłomierzy / 12 miesięcy,
- 13) energia elektryczna pomieszczenia wspólne – planowane roczne koszty zakupu energii elektrycznej w stosunku do liczby lokali/12 miesięcy.

§ 13

Brak w odniesieniu do danego lokalu lub miejsca postojowego niektórych czynników powoduje wyłączenie z powyższej sumy odpowiednich składników.

§ 14

Po upływie okresu rozliczeniowego ewentualna nadpłata lub niedopłata odpowiednio zmniejsza lub zwiększa opłaty za używanie lokali i miejsc postojowych wnoszone w pierwszym miesiącu po dokonaniu rozliczeń.

§ 15

Zużycie ciepła w budynku dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalane jest na podstawie odczytów wskazań liczników ciepła zamontowanych w węzłach cieplnych.

§ 16

Zużycie ciepła dla podgrzania wody (opłata zmienna) w lokalach rozlicza się na podstawie różnicy między licznikiem głównym energii cieplnej a podlicznikiem c.o., podzielonej proporcjonalnie do odczytanych wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach.

V. ZASADY INFORMOWANIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I MIEJSC POSTOJOWYCH O OPŁATACH I STANIE KONTA CZYNSZOWEGO

§ 17

1. Przy każdorazowej zmianie opłat za używanie lokali i miejsc postojowych, użytkownicy lokali otrzymują zawiadomienia na piśmie, informujące o zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem.
2. W indywidualnym zawiadomieniu zamieszczana jest informacja o wysokości miesięcznej opłaty za używanie lokalu lub miejsca postojowego, obowiązującej od ściśle określonej daty oraz wskazane są wysokości poszczególnych składników tej opłaty takich jak: eksploatacja, centralne ogrzewanie (c.o.), ciepło do podgrzania wody (c.w.), zimna woda i odprowadzenie ścieków, gospodarowanie odpadami komunalnymi, odpis na fundusz remontowy, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata za dzierżawę terenu, podatek od nieruchomości, konserwacja dźwigów, eksploatacja anten i domofonów, wodomierze, ciepłomierze, opłata za odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacji deszczowej i inne.
3. Załączone do zawiadomienia uzasadnienie zmiany opłat zawiera sygnaturę uchwały organu wprowadzającego zmianę, datę wejścia w życie tej uchwały i przyczynę wprowadzenia zmiany wysokości poszczególnych składników miesięcznej opłaty.
4. Niezależnie od informacji, o której mowa w ust. 1-3 użytkownicy lokali i miejsc postojowych po zakończeniu każdego roku kalendarzowego otrzymują informację o stanie salda na koncie czynszowym, a także informowani są na bieżąco o:
 - 1) wysokości aktualnego zadłużenia – łącznie z ostrzeżeniem o konsekwencjach finansowych i prawnych wynikających z utrzymywania się zaległości w opłatach,
 - 2) kwocie ustawowych odsetek za zwłokę, które Spółdzielnia może pobierać zgodnie z § 45 pkt. 4 Statutu, naliczonych z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu lub miejsca postojowego.

5. Pisma doręczane są do wszystkich osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu oraz osób odpowiedzialnych solidarnie.
6. Pisma doręczane są w zamkniętych kopertach na adres lokalu w zasobach Spółdzielni poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej przypisanej do lokalu.
7. Nie stosuje się ust. 6, jeżeli adresat złożył pisemne oświadczenie o innym adresie do doręczeń lub pisemną zgodę na otrzymywanie korespondencji drogą mailową.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 33 z dnia 20.04.2006 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, tj. w dniu 28 lipca 2020 r. uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17/2020.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego /
Sekretarz
Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»FILAR«
82-300 ELBLĄG, ul. Konopnickiej 2A/18
☎ 055 234 3728
NIP 578-000-11-00 REGON 001375558

dr Maciej Bogusławski

RADCA PRAWNY
GD/E-266 ©

