

Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali

§ 1

Zasady ogólne

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polfa” (zwana dalej „Spółdzielnią”) ustala i rozlicza koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na zasadach wynikających z niniejszego Regulaminu (zwanego dalej „Regulaminem”).
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające poszczególne lokale wynikają z następujących pozycji:
 - a) Eksploatacja (w tym: koszty zarządu, wynagrodzenia gospodarzy nieruchomości, opłata za wodomierz MPWiK, podatek od nieruchomości, materiały i wyposażenie oraz pozostałe koszty i remonty zasobów Spółdzielni),
 - b) Centralne ogrzewanie (zwane dalej „c.o.”),
 - c) Dostawy zimnej wody (zwane dalej „z.w.”),
 - d) Podgrzanie wody (zwane dalej „c.w.”),
 - e) Dostawy gazu,
 - f) Dostawy energii elektrycznej,
 - g) Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania,
 - h) Konserwacja instalacji ciepłej wody,
 - i) Konserwacja bieżąca budynku,
 - j) Odpady komunalne.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się księgowo oddzielnie na każdą nieruchomość raz do roku na dzień 31 grudnia każdego roku.
4. Podstawą rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni jest roczny plan finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
6. Regulamin stosuje się do członków Spółdzielni, oraz do wszystkich osób, które na podstawie Statutu i innych odrębnych, powszechnie obowiązujących przepisów prawa są obowiązane do pokrywania kosztów użytkowania lokali. Członkowie Spółdzielni i osoby posiadające tytuł prawny do lokali w zasobach Spółdzielni mają obowiązek zapewnienia, by zarówno te osoby, jak i faktyczni użytkownicy lokali wykonali obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu pod rygorem zastosowania konsekwencji wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz wynikających z niniejszego Regulaminu. Osoby te w dalszej części Regulaminu zwane są „Członkami”.

§ 2

Jednostka rozliczeniowa

1. Jednostkami rozliczeniowymi w Spółdzielni są:

- a) 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) Osoby zamieszkałe w lokalu, gospodarstwa domowe,
 - c) Lokal mieszkalny lub użytkowy,
 - d) Wskazania wodomierza z.w. i c.w,
 - e) Wskazania przepływomierza c.o. lub podzielników ciepła c.o.,
 - f) Wskazania licznika energii elektrycznej.
2. Poszczególne jednostki rozliczeniowe stosuje się do następujących składników opłat za użytkowanie lokali:

a) **1m² powierzchni użytkowej**- jest stosowany do następujących składników kosztów:

- Centralne ogrzewanie
- Eksploatacja
- Fundusz remontowy
- Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania
- Konserwacja instalacji ciepłej wody
- Konserwacja budynku.

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane.

Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych do celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się na podstawie dokumentacji technicznej znajdującej się w posiadaniu Spółdzielni.

- b) **osoby zamieszkałe w lokalu** stosowane do rozliczeń kosztów dostawy gazu,
- c) **osoby zamieszkałe w gospodarstwie domowym** stosowane do rozliczeń kosztów odpadów komunalnych.

Ilość osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie składanych w formie pisemnej oświadczeń przez Członka. Obowiązek składania oświadczeń leży po stronie Członka. Każda zmiana ilości zamieszkałych osób w lokalu musi być zgłoszona w ciągu 7 dni od daty zmiany. Oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w lokalu składane jest przez Członka pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. W przypadku nie złożenia oświadczenia przez Członka ilość osób będzie przyjęta na podstawie ilości osób stwierdzonych przez Spółdzielnię na podstawie podjętych ustaleń.

Przez **gospodarstwo domowe** rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

Liczba osób tworzących gospodarstwo domowe obejmuje całkowitą liczbę wszystkich mieszkańców danego lokalu, zarówno zameldowanych na pobyt

stały, jak również przebywających w nim czasowo. Zgodnie z definicją miejsca zamieszkania, jest to miejsce, w którym osoba zazwyczaj spędza czas przeznaczony na odpoczynek, niezależnie od czasowych nieobecności związanych z wypoczynkiem, urlopem, odwiedzinami u przyjaciół i krewnych, interesami, leczeniem medycznym lub pielgrzymkami religijnymi.

d) **Lokal mieszkalny i użytkowy**-jest stosowany do rozliczeń kosztów energii elektrycznej i opłaty za wodomierz MPWiK.

Lokal mieszkalny lub użytkowy jest to lokal określony w dokumencie potwierdzającym rodzaj własności.

e) **Wskazania wodomierza**- są stosowane do rozliczeń kosztów dostaw zimnej i ciepłej wody.

Zasady rozliczenia zużycia wody określa: „Regulamin rozliczenia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa” w Lublinie”.

f) **Wskazania przepływomierzy c.o. i podzielników ciepła**- stosowane są do rozliczeń c.o.

Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach blokowych, zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

g) **Wskazania licznika energii elektrycznej**- stosowane są do rozliczeń energii elektrycznej w garażach.

Zasady rozliczenia zużycia energii elektrycznej w garażach wyposażonych w podliczniki określa: „Regulamin rozliczania kosztów energii elektrycznej w garażach wyposażonych w podliczniki”.

§ 3

Zasady obciążeń kosztami eksploatacji

Koszty eksploatacji, konserwacji instalacji c.o., c.w. i konserwacji bieżących budynku oraz funduszu remontowego rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zgodnie z planem finansowym na dany rok. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku: pralnie, suszarnie domowe, przechowalnie wózków i piwnice.

§ 4

Rozliczenie kosztów wody zimnej i jej podgrzania

Koszty dostawy zimnej wody rozlicza się na podstawie zasad określonych w „Regulaminie rozliczenia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa” w Lublinie”.

Rozliczenie kosztów podgrzania wody określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach blokowych, zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 5

Rozliczenie kosztów dostawy gazu sieciowego

W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego poniesione koszty są ewidencjonowane i rozliczane proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób odrębnie dla każdego budynku. Rozliczenia dokonuje się w okresach półrocznych na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.

§ 6

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach blokowych, zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 7

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej

1. Energię elektryczną potrzebną do oświetlenia klatek schodowych, piwnic i terenu, rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Energię elektryczną w garażach rozlicza się na podstawie zasad zawartych w „Regulaminie rozliczania kosztów energii elektrycznej w garażach wyposażonych w podliczniki”.

§ 8

Rozliczenie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi

Koszt gospodarowania odpadami obejmuje wydatki związane z opłatami za wywóz odpadów, uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz Gminy Lublin i na rzecz odbiorców, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy na wywóz odpadów. Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.

Rozliczenia kosztów wywozu odpadów na poszczególne **lokale mieszkalne** dokonuje się proporcjonalnie do ilości gospodarstw domowych i ich wielkości.

Rozliczenia kosztów wywozu odpadów na poszczególne **lokale użytkowe inne niż garaże** dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali użytkowych innych niż garaży wchodzących w skład danej nieruchomości.

Koszty gospodarowania odpadami rozliczane są w okresach rocznych na dzień **31 grudnia każdego roku**.

W okresie przejściowym, tj. w 2013 r. rozliczenia kosztów wywozu odpadów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się: od 01 stycznia do 30 czerwca proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób, od 01 lipca do 31 grudnia proporcjonalnie do ilości gospodarstw domowych i ich wielkości.

§ 9

Ustalanie opłat za używanie lokali

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez Członków.
2. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz terminy ich wnoszenia regulują postanowienia Statutu Spółdzielni i przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
3. Opłaty za użytkowanie dodatkowych powierzchni np. piwnic ustala Rada Nadzorcza.

§ 10

Zakres obowiązków Spółdzielni

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

- W zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
- Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
- Sprawną obsługę administracyjną.

Rozdział obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa „Regulamin określający prawa i obowiązki związane z naprawami lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Andrzej Kozłowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Marek Kucharzewski