

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”

w Elblągu

Regulamin opracowany został w oparciu o ustawy:

- z dnia 16.09.19982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 poz. 1560 z póź. zm),
- z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z póź. zm.),
- z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 2147 z 2016 z póź. zm.)
- Statut Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Elblągu zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie dnia 23.06.2010 r.

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali w ramach odrębnych nieruchomości:
 - a. eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych,
 - b. dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody,
 - c. dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - d. wywozu nieczystości.
2. Regulamin ustala również:
 - a. obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - b. zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale,
 - c. zasady rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali.

§ 2

1. Jednostką obliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami, jest:
 - a. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – do kosztów eksploatacji
 - b. 1 osoba zamieszkała w lokalu- do wywozu nieczystości, zużycia gazu, opłat za zużycie wody i jej podgrzanie dla lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych,
 - c. 1 m³ - do kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, dla mieszkań wyposażonych w wodomierze
2. Jeżeli składniki opłat ustalane są w zależności od liczby zamieszkałych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące i pod warunkiem zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni.

§ 3

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

§ 4

Podstawą do rozliczeń finansowych jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Koszty eksploatacji zasobów rozliczane są w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe. Lokale mieszkalne obejmują spółdzielcze lokale mieszkalne oraz lokale na prawach odrębnej własności.

§ 6

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania /bez balkonów, pralni, suszarni i piwnic/.

§ 7

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 8

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów określa się zgodnie z zasadami przyjętymi w dniu przyjęcia budynku do eksploatacji (rozliczenie inwestycji).

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 9

Rozliczenie kosztów eksploatacji dokonuje się w układzie całej Spółdzielni w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 10

Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m² powierzchni użytkowej ustala się dzieląc koszty przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.

§ 11

Stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych ustala się dzieląc planowane koszty eksploatacji przez powierzchnię użytkową tych lokali.

§ 12

Opłaty za najem lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni, ustala Zarząd w umowach najmu.

§ 13

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. utrzymanie czystości, zieleni, „akcja zima”,
2. wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników,
3. zużycie materiałów,
4. zużycie energii elektrycznej na cele wspólne,
5. koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
6. konserwacje i naprawy, przeglądy,
7. opłaty za wody opadowe,
8. pozostałe

§ 14

Opłaty za wywóz nieczystości wnoszone są do Spółdzielni w wysokości:

1. ustalonej uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu.
2. ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni na pokrycie kosztów dzierżawy i dodatkowego mycia pojemników oraz dodatkowych wywozów „gabarytów”

UWAGA: Rozdział III i IV Regulaminu traci moc z dniem 01.01.2023r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej MSM „Jutrzenka” w Elblągu, Nr 6/2022 z dnia 28.11.2022r. Rozliczenia ujęte w rozdziale III i IV niniejszego Regulaminu, zostały z dniem 01.01.2023r przeniesione do nowego Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania wody użytkowej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Elblągu

ROZDZIAŁ III

ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 15

Koszty energii cieplnej obejmują koszty podgrzania wody i koszty centralnego ogrzewania. Koszty te dzielą się na koszty zmienne i koszty za zamówioną moc.

Fizyczną jednostką rozliczeniową do rozliczania kosztów za zamówioną moc jest 1m² powierzchni użytkowej.

§ 16

Koszty zmienne – to koszty rzeczywiste ciepła zużywanego na cele ogrzewania i podgrzania wody.

Wielkość kosztów wynika z ilości zużytego ciepła liczoną w gigadżulach oraz ceny za 1GJ, stosowanej przez dostawcę ciepła.

§ 17

1. Podstawą ustalenia opłat zmiennych za ciepłą wodę jest koszt podgrzania wody określony następująco:

Koszt podgrzania 1 m³ wody = ilość podgrzanej wody x nasycenie (GJ/m³) x cena (zł/GJ)

- a. Wskaźnik nasycenia w GJ/m³ dla podgrzania wody ustala się jednolicie dla wszystkich budynków Spółdzielni w wysokości 0,300 GJ/m³

2. Opłatę zmienną za podgrzanie wody ustala się jak niżej:

- a. dla mieszkań posiadających wodomierze – iloczyn zużycia ciepłej wody w m³ wg wskazań wodomierza i kosztu podgrzania wody
- b. dla mieszkań bez wodomierzy – ilość zużytej wody przypadająca na 1 osobę ustalona w sposób określony w § 28 pkt 2b oraz koszt podgrzania wody.
- c. dla mieszkań, w których po raz pierwszy zakłada się wodomierze lub przy zmianie użytkownika lokalu, ustala się przedpłatę analogicznie jak w § 29 pkt 1 c

Na pokrycie kosztów podgrzania wody poszczególne gospodarstwa domowe wnoszą miesięczne zaliczki, ustalone na podstawie przeciętnego zużycia ciepłej wody w okresie poprzednim i planowanej ceny podgrzania wody w okresie rozrachunkowym.

Koszty podgrzania ciepłej wody rozliczane są w okresach półrocznych (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia).

§ 18

Opłata za energię cieplną zużytą na cele grzewcze rozdzielona jest na poszczególnych użytkowników i składa się z:

1. kosztów za moc zamówioną – wyliczonych na podstawie faktur za opłaty stałe, wystawionych przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Elblągu (opłata stała za moc zamówioną i za usługi przesyłowe) - rozliczane na 1m² powierzchni użytkowej,
2. kosztów zmiennych – wyliczonych na podstawie faktur zakupu, wystawionych przez EPEC, za dostarczoną energię cieplną.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych dla lokali opomiarowanych dokonywane jest przez firmę specjalistyczną, po pomniejszeniu tych kosztów o wpłaty wniesione na ogrzewanie mieszkań przez użytkowników lokali nieopomiarowanych.
4. W kosztach zmiennych wyróżnia się:

- a. koszty zmienne wspólne, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej opomiarowanych lokali . Koszty zmienne wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztu ogrzewania łazienek, gałęzek i pionów, pomieszczeń wspólnych, przenikania ciepła przez przegrody wewnętrzne oraz strat energii cieplnej budynku.
- b. koszty zmienne zależne od zużycia ciepła w opomiarowanym lokalu i rozliczane wg wskazań podzielników (po uwzględnieniu współczynników korygujących).
- c. Udział poszczególnych kosztów w opłacie zmiennej wynosi:
 - koszty zmienne wspólne – 40%
 - koszty zmienne zależne od zużycia w lokalu – 60%

§ 19

Na pokrycie kosztów zmiennych użytkownicy wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe, ustalone na podstawie planowanych kosztów zakupu energii na potrzeby centralnego ogrzewania. Koszty te dzieli się na m² powierzchni użytkowej zajmowanej przez lokale mieszkalne.

Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują istotne zmiany w wysokości kosztów zakupu energii, dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat.

Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 20

W Spółdzielni możliwe jest ogrzewanie mieszkań :

1. przez grzejniki wyposażone w radiowe podzielniki kosztów

W tym przypadku rozliczanie kosztów wykonywane jest przez firmę specjalistyczną w okresach rocznych, na dzień 31 grudnia.

2. przez grzejniki bez podzielników kosztów (ryczałt)

Opłatę zmienną za ogrzewanie lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów w danym budynku, ustala się w zł za 1 m² powierzchni, uwzględniając wskaźnik 2- krotności średniego zużycia jednostek i ich ceny w minionym okresie rozliczeniowym. Opłata nie podlega rozliczeniu. Nowa opłata obowiązuje od 1 kwietnia każdego roku i dla swej ważności wymaga akceptacji Zarządu.

§ 21

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej centralnego ogrzewania na poszczególne mieszkania wyposażone w podzielniki kosztów, dokonywane jest przez firmę specjalistyczną, na dzień 31 grudnia, na który to dzień wszystkie podzielniki kosztów z modułem radiowym zapamiętują wskazanie. Przy odczycie radiowym obecność użytkowników lokalu nie jest wymagana.
2. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów podzielników w lokalu drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio z wyświetlacza podzielnika.

Dokładny termin odczytu w lokalu zostanie uzgodniony z użytkownikiem z trzydniowym wyprzedzeniem. Z odczytu sporządza się protokół w którym określa się przyczynę odczytu bezpośredniego.

3. Wyrównanie opłat za zużycie energii cieplnej zgodnie z rozliczeniem, następuje do końca trzeciego miesiąca następnego roku, tj. do 31 marca

§ 22

1. Przy rozliczaniu kosztów zużycia ciepła z zastosowaniem podzielników, dolicza się koszty rozliczenia.

§ 23

1. W sytuacji gdy jednostki zużycia w lokalu przekraczają 2,0 – krotności średniego zużycia jednostek z podzielników, przypadających na m² powierzchni użytkowej budynku w danym okresie rozliczeniowym, to w rozliczeniu z użytkownikiem lokalu, opłaty te zostaną ustalone do wysokości 2,0 – krotności średniego zużycia jednostek z podzielników w danym budynku przypadające na m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. W sytuacji gdy jednostki zużycia w lokalu nie przekroczą 0,5 – krotności średniego zużycia jednostek z podzielników, przypadających na m² powierzchni użytkowej budynku w okresie rozliczeniowym, to w rozliczeniu z użytkownikiem lokalu, opłaty te zostaną ustalone do wysokości 0,5 – krotności średniego zużycia jednostek z podzielników w danym budynku przypadające na m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 24

1. W przypadku, gdy Użytkownik doprowadzi co najmniej do jednej z sytuacji:
 - a. – uszkodzi podzielnik lub plombę na podzielniku,
– manipulował podzielnikiem w celu jego zdjęcia,
– stwierdzona zostanie ingerencja w podzielniku kosztów -
umowa o rozliczanie ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów zostanie rozwiązana, a opłata za ogrzewanie będzie ustalona ryczałtowo, ze skutkiem od początku bieżącego okresu rozliczeniowego.
 - b. – nastąpiła likwidacja ścianki działowej między pomieszczeniami (za zgodą Spółdzielni) i został zainstalowany tylko jeden grzejnik o mocy zbliżonej do sumy dwóch grzejników zgodnie z pierwotną dokumentacją - pomieszczenie będzie rozliczane na podstawie odczytu z podzielnika zamontowanego na tym grzejniku z uwzględnieniem nowej powierzchni grzejnej.
2. Osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o wszelkich usterkach podzielników.
 - a. jeżeli nieprawidłowe działanie podzielnika nastąpiło z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Użytkownik – podzielnik zostanie niezwłocznie wymieniony lub naprawiony przez Spółdzielnię. Użytkownik nie poniesie kosztów wymiany bądź naprawy podzielnika
 - b. jeżeli uszkodzenie nastąpiło w związku z sytuacją, za którą ponosi odpowiedzialność Użytkownik (a nie występuje przyczyna rozwiązania umowy) ponosi On koszty wymiany bądź naprawy.

- c. W przypadku wadliwego funkcjonowania podzielnika, z przyczyn nie zawinionych przez Użytkownika, rozliczenia dokonuje się za dany okres rozliczeniowy wg średnich kosztów ogrzewania mieszkań rozliczanych w tym budynku wg podzielników, w przeliczeniu na m² powierzchni

§ 25

Przy zmianie lokatora - rozliczenie kosztów ogrzewania i zużycia wody dokonuje Spółdzielnia na podstawie protokołu odbioru sporządzonego przez strony. Rozliczenia Użytkownik otrzyma po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 26

Koszty zakupu energii cieplnej na ogrzewanie lokali użytkowych są refakturowane na rzecz poszczególnych odbiorców (EPEC wystawia odrębne faktury zakupu).

§ 27

Na pisemny wniosek 2/3 mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku, rozliczenie kosztów ogrzewania w kolejnych okresach rozliczeniowych, może być w tym budynku, dokonane w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej. Indywidualne umowy o rozliczanie kosztów ogrzewania wg podzielników przestałyby w tej sytuacji być wiążące.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 28

Dla potrzeb rozliczenia wody wprowadza się następujące określenia:

1. **różnica wskazań** – to różnica pomiędzy zużyciem wynikającym z odczytów wodomierzy głównych zimnej wody zlokalizowanych na budynku i odczytów wodomierzy zimnej wody do podgrzania zlokalizowanych w węźle, a sumą zużyć w lokalach (ustalana dla każdego budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym)
 - a. w budynkach gdzie wszystkie mieszkania są wyposażone w wodomierze, suma zużyć w lokalach równa się sumie odczytów wodomierzy indywidualnych
 - b. w budynkach o układzie mieszanym, suma zużyć w lokalach to suma odczytów wodomierzy indywidualnych i zużyć normatywnych
2. **zużycie normatywne** – to ilość wody przyjęta jako miesięczne zużycie wody przez jedną osobę, w mieszkaniach nie posiadających wodomierzy. Zużycie normatywne podlega rozliczeniu jedynie o różnicę wskazań. Zużycie normatywne ustala się z dokładnością do jednego miejsca po przecinku
 - a. **zużycie normatywne zimnej wody:** zużycie to ustalane jest na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego jako 200% średniego zużycia wody

przypadające na osobę w budynku, w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze, z uwzględnieniem różnicy wskazań dla danego budynku.

- b. **zużycie normatywne ciepłej wody:** zużycie to ustalone jest na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego jako 200% zużycia ciepłej wody przypadające na osobę w budynku, a w przypadku węzła grupowego - jako 200% średniego zużycia ciepłej wody przypadające na osobę w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze, które korzystają z jednego węzła

3. układ mieszany – to sytuacja w budynku, gdzie część mieszkań jest wyposażona w wodomierze indywidualne, a część mieszkań wodomierzy nie posiada

§ 29

1. Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków wnoszone są zaliczki miesięczne:

- a. dla mieszkań wyposażonych w wodomierze ustalone na podstawie zużycia wody w poprzednim półroczu i obowiązującej ceny 1 m³ wody oraz ceny odprowadzenia 1 m³ ścieków.
- b. dla mieszkań nie posiadających wodomierzy - na podstawie ilości zamieszkałych osób w mieszkaniu, zużycia normatywnego, obowiązującej ceny 1 m³ wody oraz ceny odprowadzenia 1 m³ ścieków.
- c. dla mieszkań, w których po raz pierwszy zakłada się wodomierze lub przy zmianie użytkownika lokalu, ustala się przedpłatę w wysokości średniego zużycia wody na osobę przypadające w lokalach wyposażonych w wodomierze, w ostatnim okresie rozliczeniowym w tym budynku

2. Przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.

3. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w okresach półrocznych (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia).

4. Zimna woda do podgrzania zużyta w węźle grupowym Legionów 28 rozliczana jest na wszystkie lokale należące do węzła, analogicznie jak w przypadku wodomierza głównego na budynku.

§ 30

Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, wynikające z faktur zakupu wystawionych przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, ustalone są na podstawie odczytów wodomierzy głównych, w tym również zimnej wody do podgrzania w węźle i aktualnej ceny za 1 m³ wody oraz ceny 1 m³ odprowadzenia ścieków.

Koszty te rozlicza się następująco:

1. w budynkach, w których wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne i budynek posiada własny węzeł:

- a. rozliczenie następuje według faktycznego zużycia wody, wskazanego przez te wodomierze z uwzględnieniem różnicy wskazań
- b. różnicę wskazań dzieli się proporcjonalnie do zużycia wody przez poszczególne gospodarstwa domowe.

c. Rozliczenie to przeprowadza się według wzoru:

$$R_i = \left\{ W_{inL} + \left[W_{inL} \cdot \frac{(ZB - \sum W_{inL})}{\sum W_{inL}} \right] \right\} \cdot C$$

gdzie:

R_i - rozliczenie indywidualne (zimna woda w m^3)

W_{inL} - zużycie indywidualne w mieszkaniu

ZB - zużycie wg wodomierza głównego na budynku

$\sum W_{inL}$ - suma zużyć wodomierzy indywidualnych

C - obowiązująca cena za 1 m^3 wody i 1 m^3 odprowadzenia ścieków

1. w budynkach o układzie mieszanym z własnym węzłem:

a. różnicę wskazań dzieli się proporcjonalnie do zużycia przez poszczególne gospodarstwa domowe

b. rozliczenie mieszkań wyposażonych w wodomierze indywidualne następuje na podstawie wskazań tych wodomierzy z uwzględnieniem różnicy wskazań

c. rozliczenie mieszkań nie posiadających wodomierzy następuje w oparciu o ilość miesięcy podlegających rozliczeniu, zużycie normatywne i ilość zamieszkałych osób z uwzględnieniem różnicy wskazań

Rozliczenie to przeprowadza się według wzoru:

$$R_i = \left\{ Z_{in} + \left[Z_{in} \cdot \frac{(ZB - \sum Z_{in})}{\sum Z_{in}} \right] \right\} \cdot C$$

gdzie:

R_i - rozliczenie indywidualne

Z_{in} - zużycie indywidualne w mieszkaniu.

Zużycie dotyczy wszystkich mieszkań:

a) w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze jest to suma zużyć wynikająca z odczytów wodomierzy w tym mieszkaniu,

b) w mieszkaniach nie posiadających wodomierzy jest to zużycie normatywne pomnożone przez ilość zamieszkałych osób i ilość miesięcy rozliczeniowych

ZB - zużycie wody zimnej przez budynek

$\sum Z_{in}$ - suma zużyć wodomierzy indywidualnych

C - obowiązująca cena za 1 m^3 wody i 1 m^3 odprowadzenia ścieków

2. w budynkach z węzłem grupowym (węzeł Legionów 28):

a. różnicę wskazań dzieli się proporcjonalnie do zużycia przez poszczególne lokale

b. rozliczenie mieszkań wyposażonych w wodomierze indywidualne następuje na podstawie wskazań tych wodomierzy z uwzględnieniem różnicy wskazań

- c. rozliczenie mieszkań nie posiadających wodomierzy następuje w oparciu o ilość miesięcy podlegających rozliczeniu, zużycie normatywne i ilość zamieszkałych osób z uwzględnieniem różnicy wskazań
Rozliczenie to przeprowadza się według wzoru:

$$R_i = \left\{ Z_{in} + \left[\frac{Z_{in}}{\sum Z_{in}} \cdot (ZB_{ZW} + ZB_{CW} - \sum Z_{in} + WB) \right] \right\} \cdot C$$

gdzie:

R_i - rozliczenie indywidualne

Z_{in} - zużycie indywidualne w mieszkaniu.

Zużycie dotyczy wszystkich mieszkań:

a) w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze jest to suma zużyć wynikająca z odczytów wodomierzy w tym mieszkaniu,

b) w mieszkaniach nie posiadających wodomierzy jest to zużycie normatywne pomnożone przez ilość zamieszkałych osób i ilość miesięcy rozliczeniowych

ZB_{CW} - suma zużyć ciepłej wody w budynku

ZB_{ZW} - zużycie zimnej wody na budynku (wodomierz główny)

$\sum Z_{in}$ - suma zużyć wodomierzy indywidualnych

C - obowiązująca cena za 1 m³ wody i 1 m³ odprowadzenia ścieków

WB - ilość zimnej wody do podgrzania, przypadająca na budynek, w wyniku podziału różnicy między wskazaniem zużycia zimnej wody do podgrzania w węźle, a sumą zużyć ciepłej wody na Osiedlu, ustalona jak niżej:

$$WB = \frac{ZB_{CW}}{(\sum Z_{in.cw.Os} + \sum Z_{n.cw.Os})} \cdot [Z_{wezel} - (\sum Z_{in.cw.Os} + \sum Z_{n.cw.Os})]$$

gdzie:

Z_{wezel} - zużycie zimnej wody do podgrzania w węźle

$\sum Z_{in.cw.Os}$ - suma zużyć ciepłej wody wg wskazań wodomierzy dla mieszkań na całym Osiedlu (Legionów od 24 do 36)

$\sum Z_{n.cw.Os}$ - suma zużyć normatywnych ciepłej wody dla mieszkań na całym Osiedlu (Legionów od 24 do 36)

§ 31

Opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze, są rozliczane według zasad stosowanych do rozliczeń lokali mieszkalnych.

§ 32

1. Koszt montażu wodomierzy ponosi lokator.
2. Montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody.

3. Okres ważności wodomierzy wynosi 5 lat. Legalizacja lub wymiana wodomierzy odbywa się za pośrednictwem Spółdzielni. Właściciel wodomierza ponosi koszt legalizacji bądź wymiany.

§ 33

1. W razie niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za półrocze poprzedzające uszkodzenie. Ustalona w ten sposób ilość wody dotyczy całego zużycia wody w mieszkaniu, chociażby uszkodzony był tylko jeden wodomierz.
2. Po stwierdzeniu niesprawności wodomierza, lokator zobowiązany jest udostępnić mieszkanie celem jego naprawy bądź wymiany w terminie nie przekraczającym 10 dni. W przypadku nie udostępnienia mieszkania w w/w terminie, opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków będzie naliczana, od dnia stwierdzenia niesprawności, jak dla mieszkań nie posiadających wodomierzy.
3. Odczyty i rozliczanie zużycia wody dokonywane są wg stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku
4. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów wodomierza w lokalu drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio z wodomierza. Dokładny termin odczytu w lokalu zostanie uzgodniony z użytkownikiem z trzydniowym wyprzedzeniem. Z odczytu sporządza się protokół w którym określa się między innymi przyczynę odczytu bezpośredniego.

§ 34

1. Spółdzielnia poinformuje o terminie wymiany bądź legalizacji wodomierzy co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
2. Nie udostępnienie mieszkania celem legalizacji lub wymiany wodomierzy będzie skutkowało rozliczeniem wody jak dla lokali nie posiadających wodomierzy tj. bez uwzględnienia wskazań wodomierzy.
3. Spółdzielnia będzie organizowała zbiorcze wykonanie usługi. Lokator może albo przystąpić do funduszu wodomierzowego, albo w chwili wymiany wodomierzy (legalizacji) ponieść koszty tej czynności. Warunkiem realizacji usługi jest techniczna możliwość wymiany wodomierza. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność przebudowy instalacji tak aby dostęp do wodomierza był możliwy. Koszt takiej przebudowy poniesie lokator. Spółdzielnia nie ma obowiązku przywracania pomieszczenia do stanu pierwotnego, w szczególności odtwarzania okładzin ścian.
4. Tworzy się fundusz celowy na legalizację wodomierzy. Udział w funduszu jest dobrowolny. Wysokość odpisu ustalana jest na jeden wodomierz decyzją Rady Nadzorczej.
5. Lokatorzy, którzy przystąpią do funduszu, a następnie z niego zrezygnują zostaną rozliczeni w nominalnej wysokości (maksymalnie za 5-cio letni okres).

ROZDZIAŁ V
OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW
I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 35

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący remontów i napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (z wyłączeniem termostatów), instalacji gazowniczej, ciepłej i zimnej wody, naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych i wodociągowych wraz z zaworami odcinającymi w szachcie instalacyjnym, z zastrzeżeniem pkt. 3 - obowiązków użytkownika lokalu
2. naprawę i wymianę przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w lokalach, z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, bezpieczników i opraw świetlnych,
3. wszystkie przewody instalacji AZART z wyłączeniem gniazd wtykowych,
4. zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do Spółdzielni, /jeżeli szkody zostały zgłoszone w Spółdzielni w ciągu 30 dni licząc od daty ich powstania/ i członek nie dochodzi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia.
5. naprawę instalacji domofonowej bez naprawy czy wymiany unifonów, które stanowią własność lokatora

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a. malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów co najmniej raz na pięć lat,
 - b. malowaniu olejnym drzwi i okien, wbudowanych mebli, grzejników, zlewozmywaków, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na pięć lat,
 - c. malowaniu balkonów wraz z balustradami i osłonami
- co najmniej raz na trzy lata.
Kolorystyka balkonów nie może odbiegać od kolorystyki całego budynku.
2. naprawa, konserwacja i wymiana urządzeń sanitarno –technicznych, w tym: wanien, sedesów, muszli klozetowych, spłuczek ustępowych, zlewozmywaków, umywalk, baterii wraz z osprzętem,
3. wymiana zaworów odcinających w szachcie instalacyjnym jeżeli brak jest dostępu do zaworu z powodu zamurowania szachu przez użytkownika lokalu. W takiej sytuacji wymiany zaworu dokonuje użytkownik lokalu. Prace może wykonać Spółdzielnia o ile właściciel lub użytkownik rozkuje zamurowanie. Spółdzielnia nie ma obowiązku zamurowania, naprawy glazury bądź innego wykończenia ściany
4. naprawa i wymiana podłoga, podłóg i wykładzin podłogowych,
5. naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych,
6. naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej, antenowej i domofonowej
7. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
8. wymiana i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego oszklenia,
9. naprawa i wymiana tynków.
10. w przypadku wykonania przez Spółdzielnię w lokalu prac koniecznych do przywrócenia stanu pierwotnego bądź usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokalu lub

budynku, użytkownik ma obowiązek poniesienia kosztów wykonania tych prac.

§ 36

Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i w pomieszczeniach wspólnego użytku, powstałe z jego winy lub z winy osób z nim zamieszkałych

§ 37

1. Użytkownik lokalu może dokonać z własnych środków i na własną odpowiedzialność dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard np. telewizja kablowa, parkiety, posadzki i okładziny ceramiczne itp.), bez możliwości dochodzenia od Spółdzielni zwrotu poniesionych nakładów zarówno w przypadku lokatorskiego jak i własnościowego prawa do lokalu.
2. W budynkach gdzie pozwalają na to warunki techniczne, dopuszcza się, na wniosek i koszt lokatora, po uzyskaniu zgody Spółdzielni, możliwość wymiany grzejników. Nowo instalowane grzejniki muszą posiadać moc cieplną zgodną z dokumentacją techniczną, z dopuszczalną tolerancją (plus, minus)10%.
W przypadku braku możliwości zainstalowania podzielników kosztów na nowo zainstalowanych grzejnikach, mieszkanie zostanie rozliczone (w roku montażu nowych grzejników) wg średniego zużycia ciepła w nieruchomości, a od kolejnego sezonu grzewczego będzie rozliczane jak lokale nie opomiarowane.

§ 38

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest to z trwałymi zmianami układu funkcjonalnego lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 39

W przypadku powstania awarii lub gdy naprawa bądź wymiana należy do obowiązków Spółdzielni a mieszkanie posiada dodatkowe wyposażenie np., glazurę, terakotę, boazerię itp., i gdy usunięcie awarii wymaga demontażu elementów tego wyposażenia, Spółdzielnia wykona prace bez obowiązku pokrycia kosztów związanych z ich demontażem lub uszkodzeniem.

ROZDZIAŁ VI

ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI

Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH.

§ 40

1. Rozdział niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
 1. wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
 2. ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię

3. przenoszeniem i ustanawianiem odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
3. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu.
4. Rozliczenia, o których mowa w ust 1 pkt 1 i 2 dokonywane są z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień utraty prawa do lokalu lub postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą o przeniesienie bądź ustanowienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w § 41 ust. 1 pkt 3.
Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Warunki przetargu powinny określać między innymi, jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład (mieszkaniowy lub budowlany), którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.
6. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca roszczenia z tytułu:
 1. nie spłaconego kredytu i odsetek, nie wniesionego wkładu mieszkaniowego, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 2. opłat za używanie lokalu nie zapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
7. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika, a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

§ 41

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, wymeldowanie osób zameldowanych w tym lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.
Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest przekazać Spółdzielni lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu. Zasady określone w § 41 ust.3 i 4 stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie Ustawy z 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. po 23.IV.2001r.
3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy wyliczony w oparciu o wartość rynkową

lokalu na dzień utraty prawa do lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budowa, w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy, niespłacony kredyt wraz z odsetkami, nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat, koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz inne zobowiązania wobec Spółdzielni.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
5. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie § 41 ust.3 lub ust.4 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Rozliczenie z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego według zasad ujętych w regulaminie przetargu na ustanowienie prawa do lokalu.
7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art. 14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w sprawach wynikających z art. 15 usm.. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

§ 42

Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego.

1. Członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu zwolnionego przez byłego członka obowiązany jest wnieść kwotę odpowiadającą wartości lokalu ustaloną w wyniku przetargu. Koszty ustalenia wartości rynkowej, związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności, ponosi obejmujący mieszkanie.
3. W przypadku odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania lokatorskiego obciążonego kredytem i odsetkami wykupywanymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, Spółdzielnia dokonuje spłaty pozostałej części kredytu wraz z odsetkami oraz nominalnej kwoty umorzenia kredytu i rozlicza się z bankiem. Następnie Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu. Osoba nabywająca prawo odrębnej własności do wyżej opisanego lokalu wnosi kwotę odpowiadającą wartości lokalu ustaloną w wyniku przetargu.
3. W przypadkach określonych w § 42 ust.1, 2 i 3 regulaminu, powstałą różnicę między kwotą uzyskaną w drodze przetargu, a wartością rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zalicza się na pozostałe przychody Spółdzielni.

§ 43

Rozliczenia z tytułu wkładów przy przenoszeniu tytułów prawnych do lokali.

1. Członek przenoszący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w prawo odrębnej własności przed podpisaniem aktu notarialnego winien dokonać:
 1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzaniu do budżetu państwa uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków,
 3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 usm oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :
 1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w art.4 ust.1 usm oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu, obciążają osoby na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu.
4. Wszelkie wymagane należności i rozliczenia, o których mowa w § 43 regulaminu winny być uregulowane przed podpisaniem aktu notarialnego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 44

Sprawy nie uregulowane w niniejszym regulaminie podlegają decyzji Zarządu

§ 45

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” Uchwałą Nr 2 w dniu 20.11.2017 z mocą obowiązującą od 1.01.2018

§ 46

Tracą moc zasady określone w regulaminie:

1. „Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych” obowiązujący od dnia 22.02.2016 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Ewa Kęska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Sławomir Żurański