

## REGULAMIN

### w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik"

w Łodzi

#### I PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2003 nr188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity)Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz.1116 z późn.zm.
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz.U.2001 nr 71, poz.733 z póź. zm.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych - Dz.U. Nr 74 z 1999r. Poz.836
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późn.zm.
- 6 Ustawa z dnia 14.04.1997r. Prawo Energetyczne (z późn. zm.)
- 7 Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12.10.2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji Taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem ( Dz.U. Nr 96 poz. 1053 z 2000r. z późn.zm.)
8. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.04.2005r. Sygn.akt K 42/02
9. Uchwały Rady Nadzorczej S.M."Zagajnik"
10. Uchwały Walnego Zgromadzenia S.M."Zagajnik"
11. Statut Spółdzielni

## II ZASADY OGÓLNE

### § 1

Regulamin niniejszy określa zasady:

1/ rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami ich utrzymania, a w szczególności:

- a/ eksploatacji,
  
- b/ konserwacji i remontów,
  
- c/ gospodarki cieplnej,
  
- d/ dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  
- e/ dostawy gazu,
  
- f/ wywozu śmieci i segregacji odpadów
  
- g/ podatku gruntowego, od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,

h/ eksploatacji i instalacji RTV.

2/ podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a członkami i użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych

3/ przejmowania i rozliczania lokali mieszkalnych i użytkowych 4/ rozliczania kosztów utrzymania lokali użytkowych i dzierżawy terenu

## §2

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, w oparciu o ewidencję faktycznych kosztów, za wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania rozliczanych po okresie grzewczym za okres 12 miesięcy. III JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

## § 3

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: -

m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu

- osoba zameldowana w lokalu, a także zamieszkująca - przebywająca w lokalu powyżej 1 miesiąca,

- m<sup>3</sup> zużytej wody (dla lokali wyposażonych w wodomierze), -

jednostki zużycia ciepła (podzielniki).

2. Członek Spółdzielni winien sam informować pisemnie o zmianach ilości osób w formie oświadczenia.

Zmiana opłat liczonych na osobę następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany ilości osób.

Zmniejszenie opłat następuje w przypadku, gdy osoba nie przebywa w lokalu w sposób ciągły, przez okres dłuższy niż dwa miesiące.

#### §4

Powierzchnią lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokój, łazienka, ubikacja, a więc pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, suszarni, piwnic, komórek, zsyków.

#### § 5

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz przynależnych, jak: przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem balkonów, logii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

#### §6

Za powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami przyjmuje się powierzchnię lokali zgodnie z powierzchnią, od której naliczane są opłaty czynszowe.

## §7

1. Przy obliczaniu powierzchni dla lokali, dla których nie ustalono opłat czynszowych przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiadającej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie uwzględnia się wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.

## IV ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

### §8

Kosztami eksploatacji w rozumieniu niniejszego regulaminu są koszty związane z utrzymaniem wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, terenów, urządzeń, instalacji wspólnego użytku, obsługi (w tym administracji i Zarządu), zużywanych czynników (energia elektryczna, gaz, woda), a w szczególności:

- wynagrodzeń pracowników wraz z narzutami i kosztami wynikającymi z ustaw
- koszty ubezpieczeń rzeczowych,
- koszty energii elektrycznej
- koszty usług pocztowych, bankowych i telefonicznych
- koszty badań i ekspertyz nie związanych z remontami.
- i inne zw. z gospodarką zasobami Spółdzielni

### §9

Łączne koszty eksploatacji w skali roku pomniejsza się o wpływy z wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw, których minimalny czynsz wyjściowy jest kalkulowany z uwzględnieniem kosztów eksploatacji tych lokali.

### §10

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali

mieszkalnych.

2. Średni koszt eksploatacji lokali mieszkalnych wylicza się dzieląc wynikowy łączny koszt eksploatacji przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

## V ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI I REMONTÓW

### § 11

Kosztami remontów i konserwacji ( w tym: projektów, ekspertyz i badań niezbędnych do ich wykonania) są koszty konserwacji i remontów wszystkich zasobów stałych środków trwałych ( budynków ) z wyłączeniem remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych

1. Koszty konserwacji i remontów rozlicza się na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Stawkę na konserwację i remonty lokali mieszkalnych wylicza się dzieląc łączny koszt planowanych remontów przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

### §13

Koszty konserwacji dźwigów osobowych rozlicza się na osoby zamieszkujące w blokach wyposażonych w dźwigi z wyłączeniem parterów i 50% bonifikatą dla 1- go piętra.

### § 14

1. Koszty konserwacji i remontu lokalu mieszkalnego ponosi członek Spółdzielni, użytkownik lub właściciel lokalu wyodrębnionego.
2. Koszty konserwacji i remontów w lokalach użytkowych ponosi najemca.
3. Koszty adaptacji lokali użytkowych do swoich potrzeb ponosi najemca.

## VI ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ DOSTAW CIEPŁEJ i ZIMNEJ WODY

### §15

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz wchodzące w skład tych lokali pomieszczenia ogrzewane ciepłem pośrednim.

### § 16

Koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur Dostawcy energii cieplnej i obejmują: a/ opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów c.o. i

c.w. wyrażoną w zł za megawat (MW), oraz inne opłaty określone w umowie z Dostawcą ciepła b/ opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną dla celów c.o. i c.w. wyrażoną w zł za 1 gigadżul (GJ), ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów za dostawę energii cieplnej określa Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w S.M. "Zagajnik" w Łodzi zatwierdzony Uchwałą Nr 33/RN/2004 z dnia 26.10.2004r. ze zmianami.

## §17

1. Rozliczanie kosztów ciepłej i zimnej wody odbywa się 3 razy w roku kalendarzowym. Do czasu pełnego wyposażenia lokali w wodomierze stosuje się ustalenie kosztów:

- wg wskazań liczników w lokalach opomiarowanych
- ryczałtem ustalonym na osobę

J

2. Ceny 1 m<sup>3</sup> wody stosowane w rozliczeniach ustala się w oparciu o:

- ceny dostawców wody i ciepła,
- koszt podgrzania wynikający z rozliczenia ciepła po stronie

niskiej i wysokiej węzłów cieplnych

3. Ryczałt określający koszt zużycia zimnej wody na 1 osobę ustala się w oparciu o wskazania liczników głównych pomniejszone o zużycie wody w lokalach opomiarowanych wyposażonych w wodomierze oraz o zużycie wody na cele gospodarcze.

## VII ROZLICZANIE KOSZTÓW GAZU



## § 18

W rozliczeniach wewnętrznych w przypadku lokali nie wyposażonych w gazomierze koszty dostawy gazu wynikające z faktur Dostawcy rozlicza się na lokale bez gazomierzy na zasadach refaktury.

## VIII ROZLICZANIE KOSZTÓW USUWANIA ŚMIECI

### § 19

Wszystkie koszty wywozu śmieci i segregacji odpadów rozlicza się na osobę ustalając ryczałt poprzez podzielenie łącznych kosztów przez ilość osób w lokalach mieszkalnych.

## IX ROZLICZANIE KOSZTÓW WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA, PODATKU GRUNTOWEGO I OD NIERUCHOMOŚCI

### §20

Kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatku od nieruchomości obciąża się lokale mieszkalne ryczałtem liczonym na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

## X ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY SYGNAŁU RTV

### §21

W rozliczeniach wewnętrznych kosztów dostawy sygnału RTV w przypadku lokali korzystających z pakietu socjalnego, lokale te obciąża się stawką wynikającą z umowy z Dostawcą

XI USTALANIE OPŁAT ZA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I DZIERŻAWY  
TERENU

## §22

Najemcy lokali użytkowych i dzierżawcy terenów uiszczają opłaty w/g cen umownych, które zawierają stawkę eksploatacyjną oraz opłaty za dostawę mediów.

## §23

Sposób kształtowania cen umownych za wynajem lokali użytkowych zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

## §24

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik" oraz najemcy lokali użytkowych i dzierżawcy są zobowiązani opłacać czynsz z góry do 15- go każdego miesiąca za pośrednictwem banku lub poczty.
2. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat czynszowych - użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych są zobowiązani zapłacić odsetki ustawowe.
3. W przypadku nie regulowania czynszu przez okres 2- ch miesięcy przez najemcę lokalu użytkowego Spółdzielnia ma prawo rozwiązać umowę najmu, po pisemnym wyznaczeniu dodatkowego terminu 1- go miesiąca na zapłatę lub zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu lokalu.

## XII ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW

### § 25

Ze środków gromadzonych z opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. Sprawną obsługę formalno- prawną w zakresie działalności statutowej Spółdzielni i administracyjną członków.
2. Właściwy stan techniczny, porządkowy, sanitarny i estetyczny budynków, budowli i całej infrastruktury osiedlowej wraz z instalacjami, sieciami, trasami

komunikacyjnymi i terenami.

3. Dostawę niezbędnych czynników - woda, gaz, ciepło, energia elektryczna - oraz ich racjonalną gospodarkę, a także usuwanie ścieków i śmieci.

Temperatura ciepłej wody powinna mieć min. 50 °C.

4. Możliwość odbioru pakietu socjalnego programów RTV t.j. programu I, II ogólnopolskiego i III łódzkiego oraz programów radiowych

5. Właściwy stan techniczny i porządkowy, a także racjonalne wykorzystanie pomieszczeń i elementów technicznych służących bezpośrednio lub pośrednio do użytku wspólnego, a w szczególności: piwnic, węzłów cieplowniczych i wszelkich instalacji doprowadzających i odprowadzających czynniki do mieszkań (w tym instalacja c.o. wraz z grzejnikami i instalacja gazowa w całości - bez urządzenia odbiorczego).

6. Utrzymywanie w stałej sprawności dźwigów osobowych.

7. Właściwy stan techniczny i porządkowy oraz racjonalne wykorzystywanie wszystkich lokali użytkowych.

## §26

Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych / piwnice / należy: utrzymywanie we właściwym stanie technicznym wszystkich elementów danego lokalu (ścian, stropów, podłóg, instalacji, a także stolarki drzwiowej i okiennej oraz wszystkich elementów wyposażenia, w tym:

a/ urządzenie gazowe odbiorcze

b/ instalacja wodna - od zaworów na pionach doprowadzających przed wodomierzami do urządzenia odbiorczego w lokalu, wraz z tym urządzeniem  
c/ instalacja kanalizacyjna - od pionów odprowadzających,

d/ instalacja elektryczna - od licznika wewnątrz lokalu do punktów poboru energii elektrycznej w lokalu

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkowników lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością poza opłatami za używanie lokalu.

## §27

1. Rażąco naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu stanowi:

- każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. lub ciepłej i zimnej wody bez zgody Spółdzielni w tym: zmiana ilości grzejników, spuszczenie wody z instalacji c.o., zmiana nastawień wstępnych zaworów grzejnikowych, uszkodzenie plomb, zmiana miejsca zamocowania podzielników kosztów ciepła oraz każde działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody
- każda ingerencja w instalację gazową, elektryczną w części należącej do Spółdzielni
- samowolna ingerencja z elementy konstrukcyjne budynku: ściany, stropy oraz ściany działowe lokali

2. Trwałe dodatkowe wyposażenie mieszkania wykonane bez zgody Zarządu i niezgodne z ustalonym przez niego zaleceniem / np. trwała obudowa węzłów urządzeń sanitarnych, wykonanie zmywalnych okładzin ściennych - glazury , wykonanie instalacji TV Sat / powoduje odpowiedzialność członka za powstałe szkody w przypadku naruszenia praw osób trzecich lub Spółdzielni, a w przypadku konieczności naruszenia tego wyposażenia przy niezbędnych pracach remontowo- konserwacyjnych lub modernizacyjnych- brak odszkodowania.

### XIII ZASIEDLENIE LOKALI Z RUCHU LUDNOŚCI ! NAJEM LOKALI

#### §28

1. Przekazania lokalu mieszkalnego nabytego od Spółdzielni w drodze przetargu dokonuje pracownik Spółdzielni po uprzednim:

a/ podpisaniu przez nabywcę lokalu umowy na ustanowienie prawa do lokalu

b/ wpłaceniu obowiązujących opłat,

d sporządzeniu protokołu określającego stan techniczny wyposażenia lokalu i stany liczników,

2. Przekazania lokalu użytkowego dokonuje pracownik administracji na podstawie:

a/ umowy najmu lokalu użytkowego

b/ dowodu wpłaty kaucji w/g obowiązujących stawek (Zarząd może ustalić inny termin wpłacenia kaucji),

c/ sporządzonego protokołu zdawczo- odbiorczego określającego stan techniczny lokalu i stan liczników.

XIV ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI I  
UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE MIESZKALNE I  
UŻYTKOWE

§29

Rozliczenia finansowe z członkami i użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne dokonywane są zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozliczenia finansowe z najemcami zwalniającymi lokale użytkowe dokonywane są zgodnie z warunkami umowy. Dotyczy to także dzierżawców.

§31

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Zagajnik" w Łodzi i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Uchyła się dotychczas obowiązujący Regulamin uchwalony Uchwałą Nr 37/RN/2004 z dnia 16.11.2004r.

Uchwała Nr 5/RN/07 Rady Nadzorczej z dnia

5.04.2007

