

Regulamin

zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie

Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Z 2013 roku poz. 1222).
2. Ustawa Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2013r poz.1443) oraz w związku z treścią art 4, art 5 i art 6 ustawy z dnia 15.12.2000r.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 o własności lokali (Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000r).
4. Ustawa Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. Z 2012 roku poz. 1059),
5. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12. 01. 1991r.
6. Ustawa o rachunkowości.
7. Statut Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie.
8. Ustawa z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 nr 31 poz. 266).
9. Ustawa z dnia 07.06.2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 nr 123 poz. 858).
10. Ustawa z dnia 14.12.2012 o odpadach (Dz. U. z 2013 poz. 21,888,1238 z 2014 poz. 695).
11. Ustawa z dnia 13.09.1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach(tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1399)

Definicje

Spółdzielnia – Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA” w Szczecinie.

Nieruchomość – budynki, budynek, budowla wraz z gruntem, którym zarządza **Spółdzielnia**.

Powierzchnia użytkowa – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu obliczana wg zasad normy PN-70/B-02365

Lokal - lokalem w rozumieniu regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach Ustawy o Własności Lokali.

Użytkownik lokalu – osoba , której przysługuje tytuł prawny do lokalu.

Węzeł cieplny – zespół urządzeń łączących sieć ciepłą znajdującą się na zewnątrz obiektu zaopatrzenia w ciepło z instalacją wewnętrzną obiektu.

Kotłownia gazowa – pomieszczenie wyposażone w kotły gazowe służące do produkcji ciepła, które są połączone z instalacją wewnętrzną centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują ogół wydatków i ogół kosztów ponoszonych przez **Spółdzielnię** na utrzymanie tych zasobów.
2. Przez zasoby mieszkaniowe rozumie się budynki mieszkalne i użytkowe, **lokale** oraz inne obiekty budowlane, nieruchomości spółdzielcze i budowlane, a także budynki oraz budowle i inne nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe stanowiące własność i współwłasność **Spółdzielni** w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego i przepisów Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych art 6 ust 3.

§ 2

Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi o których mowa w § 1 niniejszego Regulaminu składają się następujące koszty poniesione przez **Spółdzielnię**:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania **nieruchomości**
- 2) koszty zaopatrzenia **nieruchomości** w wodę i odprowadzania ścieków
- 3) koszty zaopatrzenia **nieruchomości** w energię cieplną
- 4) koszty utrzymania czystości w **nieruchomościach Spółdzielni** (wywóz odpadów, sprzątanie, dezynsekcja, deratyzacja)
- 5) inne koszty, określone w § 52 ust 1-2 statutu **Spółdzielni**

§ 3

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody i odprowadzania ścieków.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie innych okresów rozliczeniowych o których mowa w ust 1 na podstawie odrębnych umów.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczenie tych kosztów oraz ustalenie wysokości opłat za użytkowanie **lokali** może nastąpić w każdym czasie z pominięciem zasad określonych w ust 1 niniejszego paragrafu.
4. Rozliczenie kosztów dokonane na podstawie postanowień niniejszego regulaminu nie wymaga zawierania dodatkowych umów pomiędzy **Spółdzielnią** a **Użytkownikami lokali**. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi **Spółdzielni** zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym

§ 4

1. W przypadku zaistnienia w **lokalu** lub poza nim , ale przypisanych do **lokalu** urządzeń pomiarowych służących do pomiaru ilości zużytego ciepła, wody i odprowadzonych ścieków, ilości podgrzania wody i energii elektrycznej, albo innych mediów, koszty zużycia obciążające poszczególne **lokale** rozlicza bezpośrednio ich dostawca, o ile tak stanowią umowy zawarte z **Użytkownikami lokali** albo sama **Spółdzielnia**, według wskazań zainstalowanych w nich urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych tj. wodomierzy, liczników ciepła, podzielników kosztów ogrzewania.
2. W przypadku niemożności korzystania z urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych o których mowa w ust 1 niniejszego paragrafu, zużycie ciepła, wody i odprowadzenia ścieków , podgrzania wody albo innych mediów może być rozliczone wg innych kryteriów, w tym również wg ilości osób zamieszkałych w danym lokalu albo według **powierzchni użytkowej** poszczególnych **lokali**. Wysokość opłat, w tym opłat ryczałtowych ustala Zarząd **Spółdzielni**.
3. Szczegółowy tryb postępowania przy ustaleniu opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określono w Dziale III niniejszego regulaminu.
4. Szczegółowy tryb postępowania przy ustaleniu opłat za ciepło na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania określono w Dziale IV niniejszego regulaminu.

§ 5

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, do których nie mają zastosowania postanowienia § 4 ust 1 są rozliczane proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej** lokali, ilości osób zamieszkałych w danym **lokalu** lub według najwyższego wskaźnika odczytu w danej **nieruchomości**

§ 6

Członkowie **Spółdzielni**, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do **lokali** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich **lokale**
- b) eksploatacją i utrzymaniem **nieruchomości** stanowiących mienie **Spółdzielni**
- c) spłatą wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem i spłatą kredytów wraz z odsetkami zaciągniętymi przez **Spółdzielnię** na budowę **lokali** w części przypadającej na te **lokale** poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem Statutu **Spółdzielni** .

§ 7

1. Członkowie **Spółdzielni** będący właścicielami **lokali**, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich **lokali**
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
 - c) eksploatacją i utrzymaniem **nieruchomości** stanowiących mienie **Spółdzielni** poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu **Spółdzielni**.
2. Członek **Spółdzielni** będący właścicielem **lokalu** niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonanie wpłat na fundusz remontowy **Spółdzielni**.

§ 8

Członkowie **Spółdzielni**, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności **lokalu** są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 7 od chwili postawienia im **lokali** do dyspozycji.

§ 9

Osoby nie będące członkami **Spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do **lokalu** są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem **nieruchomości** w częściach przypadających na ich **lokale**
- b) eksploatacją i utrzymaniem **nieruchomości** stanowiących mienie **Spółdzielni**
- c) spłatą wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem i spłatą kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętymi przez **Spółdzielnię** na budowę **lokali** w części przypadającej na te **lokale**, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu **Spółdzielni**.

§ 10

1. Właściciele **lokali** nie będący członkami **Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich **lokali**
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
 - c) innymi kosztami zarządu tymi **nieruchomościami**
 - d) wydatkami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem **nieruchomości** stanowiących mienie **Spółdzielni**, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej **nieruchomości**.
2. Właściciel **lokalu** nie będący członkiem **Spółdzielni**, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy **Spółdzielni**.

§ 11

1. **Powierzchnią użytkową lokalu** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w **lokalu** bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do **powierzchni użytkowej** lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do **powierzchni użytkowej** lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii i antresol oraz zlokalizowanych w częściach wspólnych nieruchomości : pralni, suszarni, strychów i piwnic.
3. Do **powierzchni użytkowej** lokalu mieszkalnego nie wlicza się **powierzchni użytkowej** pomieszczeń przynależnych jak korytarzy, zamkniętych pomieszczeń składowych, komórki wewnętrzne i strychy.
4. **Powierzchnia użytkowa** pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych:
 - 1) jest odrębnie ewidencjonowana dla lokali zajmowanych przez członków **Spółdzielni**
 - 2) jest odrębnie ewidencjonowana dla właścicieli lokali **Spółdzielni** bez członkostwa

§ 12

Do **powierzchni użytkowej** lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, oraz takich pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenie składowe, garaże komórki wewnętrzne oraz strychy z wyjątkiem balkonów i loggii. Do **powierzchni użytkowej** zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu, jest **powierzchnią użytkową** tego lokalu.

§ 13

1. Wysokość opłat za użytkowanie **lokali** uchwała Rada Nadzorcza **Spółdzielni** na podstawie planu gospodarczego – finansowego sporządzonego przez Zarząd **Spółdzielni**
2. O zmianie wysokości opłat Zarząd **Spółdzielni** zawiadamia osoby o których mowa w § 6 - 10, niniejszego Regulaminu w terminach przewidzianych w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.

§ 14

Pod pojęciem „opłaty zależne” rozumie się wszystkie opłaty wnoszone przez użytkownika lokalu, za wyjątkiem opłat za dostawę do **lokalu** energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, wywóz odpadów, a także za wyjątkiem opłat uznawanych za niezależne przez przepisy obowiązujących ustaw.

§ 15

Opłaty za używanie **lokalu** ustalane na podstawie urządzeń pomiarowych, oblicza się jako iloczyn średniego zużycia w okresie poprzedzającym ustalenie opłaty, przypadającego na dany **lokal** oraz ceny czynnika w danym okresie obliczeniowym.

§ 16

1. Opłaty za użytkowanie **lokali** powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia postawienia **Użytkownikowi lokalu** do dyspozycji.
3. Obowiązek uiszczania opłat od nowo wybudowanych **lokali** powstaje od trzeciego miesiąca po miesiącu protokółarnego przekazania **lokalu** do użytkowania w stanie deweloperskim z wyjątkiem opłat za zużycie i podgrzanie wody oraz kosztów centralnego ogrzewania gdzie obowiązek opłat powstaje zgodnie z ustępem 2 § 16 niniejszego regulaminu.
4. Opłaty za **lokal** zwolniony do 15 -tego dnia miesiąca wnoszone są za okres połowy miesiąca, a za zwolniony od 16-tego dnia miesiąca za okres całego miesiąca.
5. Za termin uiszczenia świadczeń z tytułu opłat na rzecz **Spółdzielni** uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy (konto) **Spółdzielni** lub dzień wpłaty tych środków do kasy **Spółdzielni**.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 §16 niniejszego regulaminu, **Spółdzielnia** ma prawo naliczyć i pobrać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia, w odniesieniu do każdej opłaty nie wniesionej w statutowym terminie.
7. **Użytkownikowi lokalu** nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek

§ 17

Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich żadnych należności obciążających **Spółdzielnię** z opłat za używanie lokali. **Użytkownik lokalu** nie może również uzależniać terminowego uiszczania opłat za używanie **lokalu** od wykonania wobec niego przez **Spółdzielnię** jakichkolwiek zobowiązań oraz nie może z tego tytułu samowolnie obniżać wysokości opłat za używanie **lokali**. Złożona w **Spółdzielni** reklamacja (rozliczenie mediów, opłaty eksploatacyjne, najem itp.) nie zwalnia z terminowego uiszczenia obowiązujących opłat.

§ 18

1. W sprawach wynajmowania lokali, wzajemne prawa i obowiązki wynajmującej **Spółdzielni** i najemcy regulować będą odrębnie zawierane umowy najmu i odpowiednie przepisy k.c. oraz przepisy innych ustaw o najmie lokali mieszkalnych oraz o najmie lokali użytkowych.
2. Stawki czynszu za najem **lokali** ustala Zarząd **Spółdzielni**.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

§ 19

Koszty eksploatacji i utrzymania **nieruchomości** obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do **lokali**,
- 2) odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 3) eksploatację dźwigów,
- 4) eksploatację **kotłowni gazowej** lub **węzła ciepłego**
- 5) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- 6) podatek od **nieruchomości**,
- 7) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 8) narzut kosztów ogólnych i, w tym kosztów Zarządu,

§ 20

Koszty eksploatacji i utrzymania **nieruchomości** są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych **nieruchomości**.

§ 21

1. Podstawą do ustalania opłat z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania **nieruchomości** są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych dla poszczególnych **nieruchomości** z podziałem na kategorie **lokali**.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania **Spółdzielni**, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie **lokali**.

§ 22

1. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania **nieruchomości** jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami i przychodami eksploatacji i utrzymania **nieruchomości** w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym .

§ 23

Koszty obsługi eksploatacyjnej **nieruchomości** obejmują:

- 1) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu **nieruchomości**,
- 2) koszty bieżącej konserwacji **nieruchomości**, wraz z instalacjami i urządzeniami i koszty służby pogotowia lokatorskiego,
- 3) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia **nieruchomości** oraz napędu urządzeń technicznych,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych
- 5) koszty obsługi administracyjnej **nieruchomości**,
- 6) koszty zindywidualizowanych rozliczeń za wodę i ciepło,
- 7) inne koszty, które nie mogą być zaliczone do pozycji określonych w § 19 pkt 2 do 8 niniejszego Regulaminu, w tym koszty wdrażania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów znajdujących się w zasobach mieszkaniowych **Spółdzielni** na prawo własności.

§ 24

1. Ponoszone przez **Spółdzielnię** koszty obsługi eksploatacyjnej są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na kategorie **lokali**.
2. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów obsługi eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty są dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej** kategorii **lokali** w tych **nieruchomościach**.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów obsługi eksploatacyjnej **nieruchomości** jest metr kwadratowy **powierzchni użytkowej** poszczególnych kategorii **lokali**.

§ 25

1. Koszty eksploatacji **nieruchomości** są rozliczane w skali poszczególnych kategorii **lokali** w danej **nieruchomości**.
2. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich **powierzchni użytkowej**, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd **Spółdzielni**.

§ 26

1. Opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m2 **powierzchni użytkowej** jednolicie dla całości zasobów w tym **lokali** stanowiących wyodrębnioną własność, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek **Użytkowników lokali** w danej **nieruchomości**, Zarząd **Spółdzielni** może uchwalić dla danej **nieruchomości** inne zasady ustalania zaliczek na remonty zasobów mieszkaniowych, niż przyjęte w ust 1 niniejszego paragrafu.
3. Od lokali użytkowych i garaży **Spółdzielni** nie pobiera opłat na fundusz remontowy. Faktycznie poniesione koszty remontów części wspólnych poszczególnych **nieruchomości** są rozliczane w opłatach eksploatacyjnych.
4. W ramach ustalonych opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.

§ 27

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wszelkie wydatki **Spółdzielni** na bieżącą obsługę eksploatacyjną urządzeń i nadzór techniczny nad nimi. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez te urządzenia są ewidencjonowane odrębnie dla każdej **nieruchomości** w ramach ogólnych kosztów zużycia energii elektrycznej dla danej **nieruchomości**.
2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy.
3. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej **nieruchomości**.

§ 28

Jednostką rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów jest 1 metr kwadratowy **powierzchni użytkowej lokalu** z tym że kosztami eksploatacji dźwigów obciążane są tylko te **lokale**, które znajdują się w budynkach wyposażonych w dźwig i położone są powyżej najniższej kondygnacji na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu lub bezpośrednio na kondygnacji na której znajdują się drzwi wejścia dźwigu.

§ 29

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej **nieruchomości**.
2. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych telewizji kablowej.
3. Koszty utrzymania anten radiowo-telewizyjnych danej **nieruchomości** są rozliczane na poszczególne **lokale** proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny znajdujących się w poszczególnych **lokalach**.

§ 30

1. Koszty eksploatacji **węzła ciepłego, kotłowni gazowej** oraz koszty eksploatacji hydroforni obejmują wszelkie wydatki **Spółdzielni** na bieżącą obsługę eksploatacyjną urządzeń w tym coroczny przegląd techniczny.
2. Koszty eksploatacji **węzła ciepłego, kotłowni gazowej** oraz koszty eksploatacji hydroforni, są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne **nieruchomości**, które są wyposażone w takie urządzenia proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokalu**.

§ 31

1. Opłacany przez **Spółdzielnię** podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej **nieruchomości**, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
2. Obciążenia poszczególnych **lokali** podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokali**. Jeśli w **lokalu** prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten **lokal**.
3. Właściciel **lokalu** stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 32

1. Ponośzone przez **Spółdzielnię** opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej **nieruchomości**, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
2. Obciążenia poszczególnych **lokali** opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokali**.
3. Właściciel **lokalu** stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład **nieruchomości**, w której **lokal** ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 33

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania **nieruchomości** przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku, o których mowa w art. 40 pkt. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty **Spółdzielni**, określone rodzajowo w § 19 niniejszego Regulaminu.
3. Zarząd Spółdzielni ustala podział kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu na:

- 1) koszty obciążające **nieruchomości**, w których są ustanowione tytuły prawne do **lokali**,
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności **Spółdzielni**.
4. Koszty wymienione w ust. 3 pkt 1) są rozliczane na poszczególne **lokale** proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokali**.

§ 34

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania **nieruchomości** przypadających na poszczególne **lokale** ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - 1) posiadacz spółdzielczego prawa do **lokalu** wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 19 pkt 1 do 9 niniejszego Regulaminu,
 - 2) właściciel **lokalu** wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 19 pkt 1 do 5 i pkt 8 do 9 niniejszego Regulaminu,
2. Przypadające na **lokal** służący potrzebom własnym **Spółdzielni** koszty określone w § 19 pkt 1 do 9 niniejszego Regulaminu, obciążają koszty działalności, której dany **lokal** służy.
3. Określona w ust. 1 opłata **Użytkownika lokalu** będącego:
 - 1) członkiem **Spółdzielni** jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności **Spółdzielni**,
 - 2) właścicielem **lokalu**, który nie jest członkiem **Spółdzielni**, jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej, w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem.
4. Użytkownicy pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, którzy są członkami **Spółdzielni** wnoszą comiesięczną opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tych pomieszczeń, której wysokość ustala Zarząd **Spółdzielni**,
5. Właściciele pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, stanowiących element składowy własności odrębnej lokalu, którzy nie są członkami **Spółdzielni**, pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania tych pomieszczeń udziałem w nieruchomości wspólnej.
6. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego **lokalu** podwyższa opłatę określoną według ust. 1 i 3.

§ 35

1. W ramach pobieranych opłat za używanie **lokali Spółdzielni** obowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu **nieruchomości**, utrzymywać **nieruchomości** i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniając bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 2 oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną **Użytkownikom lokali**.

2. Szczegółowy zakres obowiązków **Spółdzielni** w dziedzinie napraw określa „Regulamin podziału obowiązków **Spółdzielni** i jej członków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą **Spółdzielni**, który ma zastosowanie również do osób nie będących członkami **Spółdzielni**.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§36

Spółdzielnia ma obowiązek opomiarowania wodomierzami wody zimnej wszystkich **lokali** w zasobach **Spółdzielni** do których doprowadzona jest zimna woda, a **Użytkownicy lokali** mają obowiązek ich udostępniania w celu zainstalowania wodomierzy zimnej wody.

§ 37

Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków podlegają rozliczeniu w 6 miesięcznych okresach rozliczeniowych na koniec czerwca i grudnia lub w szczególnych przypadkach w innych okresach ustalonych przez Zarząd **Spółdzielni**.

§38

1. We wszystkich **lokalach** objętych dostawą wody i wyposażonych w wodomierze rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane są wyłącznie wg wskazań wodomierzy.
2. Jeżeli w budynku opomiarowanym, **lokale** nie mają zainstalowanych wodomierzy albo **Użytkownicy lokali** uniemożliwiają odczyt tych urządzeń – koszty wody i odprowadzenia ścieków ustalone są w systemie ryczałtowym, o którym mowa w § 38 ust 1.
3. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, dokonywane na podstawie wskazań wodomierzy, nie wymagają zawierania dodatkowych umów pomiędzy **Spółdzielnią** a **Użytkownikami lokali**.
4. Koszty wynikające z różnicy w odczytach wodomierzy głównych i wodomierzy mieszkaniowych i lokalowych (uchyby) rozliczane są w skali poszczególnych **nieruchomości** w przeliczeniu do wielkości zużycia wody przez wszystkie **lokale** w danej **nieruchomości**.

§ 39

1. Dla lokali mieszkalnych nie opomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 39 ust. 3, 4, 5 koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w systemie ryczałtowym wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody tj: podwójny ryczałt tj. 10,8 m³ na 1 osobę.
2. Podstawą do ustalenia opłat w systemie ryczałtowym jest ilość osób faktycznie zamieszkających w danym **lokalu**, nie mniej jednak niż ilość osób zameldowanych na pobyt stały lub na okres ponad dwóch miesięcy.
3. Podstawą do ustalenia opłat ryczałtowych dla lokali użytkowych za wodę i odprowadzenie ścieków jest wielkość szacunkowa określana każdorazowo przez Zarząd **Spółdzielni**.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w **lokalu** indywidualnego odbiorcy i obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

§ 40

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza, **Użytkownik lokalu** zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić **Spółdzielnię** o tych faktach.
2. Nie dokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 39 w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb **Spółdzielnia** rozliczy zużycie wody i odprowadzenie ścieków według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 39 w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym, a kosztami naprawy obciąży **Użytkownika lokalu**, odpowiedzialnego za ten stan rzeczy i te zdarzenia.
4. W przypadku odmowy wymiany wodomierza po upływie okresu legalizacji, rozliczenie zostanie wykonane według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 39 w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. **Spółdzielnia** powinna wyznaczyć dwa terminy na wykonanie w/w prac, odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni.
5. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierzy na wniosek **Użytkownika lokalu Spółdzielnia** zleci sprawdzenie wodomierza - jeżeli wynik badania wodomierza będzie zgodny z wymaganiami określonymi w odpowiedniej normie, to **Użytkownik lokalu** jest zobowiązany zapłacić za koszty sprawdzenia w/w wodomierza.
6. **Spółdzielnia** zobowiązana jest powiadomić o terminach odczytów wodomierzy z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane w budynkach w miejscach przeznaczonych do umieszczania informacji i ogłoszeń.

§ 41

1. Zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w **lokalach** opomiarowanych ustalane są na podstawie obowiązujących cen - w zł/m³.
2. Indywidualne prognozy zużycia do ustalenia wysokości zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków liczone są na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.
3. Opłaty ryczałtowe za zimną wodę i odprowadzenie ścieków ustalane są wg zasad, o których mowa w § 39.
4. **Spółdzielnia** dokonuje rozliczenia zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków w terminie jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Należności lub zobowiązania **Użytkownika lokalu** z tytułu rozliczenia kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków zaliczane są odpowiednio na rozrachunki z tytułu opłat czynszowych.
6. Koszty odczytu wszystkich wodomierzy na danym budynku dzielone są proporcjonalnie na poszczególne lokale wg ilości zamontowanych wodomierzy i obciążają **Użytkownika lokalu**.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAOPATRZENIA NIERUCHOMOŚCI W ENERGIĘ CIEPLNĄ.

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 42

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowania do wszystkich **lokali** w **nieruchomościach** stanowiących własność i współwłasność **Spółdzielni**.
2. Koszty dostawy ciepła do **nieruchomości**, obejmują wydatki ponoszone przez **Spółdzielnię** w związku z:
 - 1) kosztami dostawy ciepła do **nieruchomości** od zewnętrznych dostawców,
 - 2) kosztami wytworzenia ciepła w **Kotłowniach gazowych**,
3. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych, odrębnie dla podgrzania wody (ewidencja księgowa) oraz pozabilansowo do centralnego ogrzewania:
 - 1) kosztami stałymi w przypadku dostawców zewnętrznych są: opłaty za zamówioną moc ciepłą, opłaty stałe za usługi przesyłowe oraz opłaty za usługi dodatkowe zlecone przez **Spółdzielnię** dostawcy ciepła,
 - 2) w przypadku wytwarzania ciepła w **Kotłowni gazowej** - koszty stałe - niezależne od ilości wytworzonego ciepła - są to koszty związane z opłatami stałymi za dostawę gazu,
 - 3) kosztami zmiennymi w przypadku dostawców zewnętrznych są koszty zakupionego ciepła, obliczone jako iloczyn ceny i ilości ciepła dostarczonego do budynków na podgrzanie wody.

- 4) w przypadku wytwarzania ciepła w **Kotłowni gazowej** - koszty zmienne są zależne od ilości wytworzonego ciepła, są to m. in. koszty energii elektrycznej, koszty obsługi technicznej, opłat za zużycie gazu.

B. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY.

§ 43

Spółdzielnia ma obowiązek opomiarowania wodomierzami wody ciepłej wszystkich **lokali** w zasobach **Spółdzielni** do których doprowadzona jest ciepła woda, a **Użytkownicy lokali** mają obowiązek ich udostępniania w celu zainstalowania wodomierzy ciepłej wody.

§ 44

1. Koszty stałe energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody - § 42 rozliczane są oddzielnie dla poszczególnych **nieruchomości** proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokali**.
2. Koszty zmienne dostarczonego ciepła do podgrzania wody użytkowej rozliczane są odrębnie dla każdej **nieruchomości**. W przypadku **Kotłowni gazowej** koszty zmienne są zależne od ilości wytworzonego ciepła do podgrzania wody dostarczonej do tej **nieruchomości**.
3. Jeżeli w budynku opomiarowanym **lokale** nie mają zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody lub **Użytkownicy lokali** uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń, to koszty podgrzania wody ustalane są w systemie ryczałtowym, o którym mowa w § 45.

§ 45

1. Koszty zmienne dostawy ciepła na podgrzanie wody rozliczane są wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w **lokalu Użytkownika lokalu**.
2. Dla **lokali** nie opomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 44 koszty podgrzania wody rozliczane są w systemie ryczałtowym. Opłata ryczałtowa w przypadku podgrzania wody:
 - a) dla lokali mieszkalnych wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody tj 30% podwójnego ryczałtu zużycia wody określony w § 38 ust 1 niniejszego regulaminu 3,24 m³na osobę
 - b) dla lokali użytkowych jest to wielkość szacunkowa określona każdorazowo przez Zarząd **Spółdzielni**.
3. Podstawą do ustalenia opłat w systemie ryczałtowym jest ilość osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu, nie mniej jednak niż ilość osób zameldowanych na pobyt stały lub na okres ponad dwóch miesięcy.

§ 46

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tych faktach **Spółdzielnię**.
2. Nie dokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia ciepłej wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 45, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb przez **Użytkownika lokalu, Spółdzielnia** rozliczy zużycie ciepłej wody według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 45, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym, a kosztami naprawy urządzenia obciąży użytkownika lokalu, odpowiedzialnego za ten stan rzeczy i te zdarzenia.
4. W przypadku odmowy wymiany wodomierza w celu ich legalizacji w terminach wyznaczonych przez **Spółdzielnię**, rozliczenie zużycia ciepłej wody zostanie wykonane wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 45, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. **Spółdzielnia** powinna wyznaczyć dwa terminy na wykonanie w/w prac, odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni.
5. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierzy **Spółdzielnia** na wniosek **Użytkownika lokalu** zleci sprawdzenie wodomierza. Jeżeli wynik badania wodomierza będzie zgodny z wymaganiami określonymi w odpowiedniej normie, to **Użytkownik lokalu** jest zobowiązany pokryć koszty sprawdzenia wodomierza.
6. **Spółdzielnia** zobowiązana jest powiadomić o terminach odczytów wodomierzy z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane w budynkach.

§ 47

1. Po otrzymaniu informacji o rozliczeniu **Spółdzielnia** zawiadamia **Użytkownika lokalu** o wysokości nadpłat lub niedopłat do rozliczenia ciepłej wody w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia z firmy rozliczeniowej.
2. Należności lub zobowiązania **Użytkownika lokalu** z tytułu rozliczenia kosztów ciepłej wody zaliczane są odpowiednio na rozrachunki z tytułu opłat czynszowych.

C. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§48

Spółdzielnia ma obowiązek opomiarowania wszystkich odbiorników ciepła w mieszkaniach **Spółdzielni**, a **Użytkownicy lokali** mają obowiązek ich udostępniania w celu zainstalowania podzielników kosztów oraz ich odczytywania i wymiany.

§49

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości zasilanych z **Wężła ciepłego**, w którym zainstalowane jest urządzenie pomiarowo – rozliczeniowe lub odrębnego źródła ciepła w przypadku **Kotłowni gazowych**.
2. Koszty dostawy ciepła na ogrzewanie lokali rozliczane są wg wskazań podzielników kosztów i systemów rozliczeniowych stosowanych przez firmy wykonujące rozliczenie na zlecenie **Spółdzielni**.
3. Koszty stałe energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania – § 42 rozliczane są oddzielnie dla poszczególnych **nieruchomości** proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokali**.
4. Koszty zmienne dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdej **nieruchomości** wg ust 1 i 2 niniejszego paragrafu
5. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych systemowo nie opomiarowanych (łazienki, klatki schodowe) oraz inne koszty zmienne ciepła emitowanego przez nie opomiarowane elementy instalacji (piony i poziomy grzewcze, przewody centralnego ogrzewania) rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zużytego ciepła wg wskazań podzielników kosztów znajdujących się w danym **lokalu**.
6. Koszty odczytu wszystkich podzielników w danym budynku oraz indywidualne rozliczenia lokali dzielone są na poszczególne lokale wg ilości zamontowanych podzielników.

§ 50

1. Dla **lokali** nie opomiarowanych koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w systemie wg maksymalnego odczytu w danej nieruchomości.
2. Opłata o której mowa w ustępie 1 dotyczy kosztów zmiennych ogrzewania **lokali**.
3. Koszty stałe energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokali**.

§ 51

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielników kosztów, **Użytkownik lokalu** zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie **Spółdzielnię**.
2. Nie dokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 spowoduje rozliczenie **lokalu** lub pomieszczenia w części dotyczącej kosztów zmiennych według maksymalnego odczytu podzielnika ciepła w danej **nieruchomości**.
3. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów albo występowania nie opomiarowanego grzejnika w pokojach, które zgodnie z ust 1 zostały pisemnie zgłoszone **Spółdzielni**, **Spółdzielnia** rozliczy pobór energii cieplnej w okresie rozliczeniowym przez ten grzejnik przyjmując średnie zużycie energii cieplnej w pozostałych pomieszczeniach tego **lokalu**.

§ 52

1. Rozliczenie **Użytkowników lokali** według podzielników kosztów zainstalowanych w nowych lokalach, rozpoczyna się po zasiedleniu lub po przejściu protokółarnym lokalu do użytkowania.
2. Rozliczenie lokalu za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz koszty rozliczenia i usługi serwisowe obciążają **Użytkownika lokalu**.
3. Koszty montażu podzielników kosztów oraz ich wymiany obciążają **Użytkownika lokalu**.

§ 53

1. Po otrzymaniu informacji o rozliczeniu **Spółdzielnia** zawiadamia **Użytkownika lokalu** o wysokości nadpłat lub niedopłat do centralnego ogrzewania w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia z firmy rozliczeniowej.
2. Należności lub zobowiązania **Użytkownika lokalu** z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zaliczane są odpowiednio na rozrachunki z tytułu opłat czynszowych.

§ 54

W przypadku zmiany **Użytkownika lokalu** (zbycie lokalu) w mieszkaniu opomiarowanym w okresie rozliczeniowym, rozliczenie lokalu za centralne ogrzewanie oraz koszty rozliczenia i usługi serwisowej obciążają **Użytkownika lokalu**, do którego w chwili dokonania odczytu należy lokal.

D. USTALENIE OPŁAT, ZALICZEK I TERMINÓW ROZLICZEŃ

§ 55

1. Zaliczki na poczet kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ustalane są przez Zarząd **Spółdzielni**, z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz szacunkowej średniej ilości ciepła, jakie zostało zużyte przez **nieruchomość** w ciągu 3 ostatnich okresów rozliczeniowych, a w indywidualnych przypadkach wysokość zaliczek na poczet kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały rok wносить miesięczne opłaty, zaliczki lub ryczałty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, w wysokości ustalonej przez Zarząd **Spółdzielni**.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się **powierzchnię użytkową lokalu**. Powierzchnię pomieszczeń, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokalu (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.

4. Opłata stała za podgrzanie wody ustalana jest dla **nieruchomości** zasilanej z danego źródła ciepła.
5. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy, a **Spółdzielnia** dokonuje rozliczenia energii cieplnej z **Użytkownikami lokali** w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Okres rozliczeniowy kosztów podgrzania wody wynosi 6 miesięcy (na koniec czerwca i grudnia lub w szczególnych przypadkach Zarząd ustala inne okresy) a **Spółdzielnia** wykonuje rozliczenie z **Użytkownikami lokali** w terminie jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 56

Ustala się następujące okresy rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

- od 01 lipca do 30 czerwca każdego kolejnego roku kalendarzowego (zasoby **Spółdzielni** z wyjątkiem nieruchomości Milczańska 6ABCD)
- od 01 stycznia do 31 grudnia każdego kolejnego roku kalendarzowego dla nieruchomości Milczańska 6ABCD

§ 57

1. **Użytkownik lokalu** zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu kontroli, jak również do ich odczytu urządzeń pomiarowo - rozliczeniowych, oraz konserwacji, naprawy lub wymiany.
2. W przypadku nie udostępnienia **lokalu** do wykonania czynności, o których mowa w ust. 1, **Spółdzielnia** może dochodzić odszkodowania za wszelkie powstałe z tego tytułu szkody i straty, na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
3. Wniesienie reklamacji rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania nie zwalnia **Użytkownika lokalu** od obowiązku zapłaty należności wynikających z rozliczenia, w ustalonych terminach płatności.
4. Niedopuszczalne jest samowolne dokonywanie remontów i przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania, w szczególności niedopuszczalne jest: demontaż grzejników, zmniejszanie lub powiększanie grzejników, montaż dodatkowych grzejników, wymiana grzejników, spuszczenie wody z instalacji.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ODPADAMI KOMUNALNYMI I USTALANIE OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI.

§ 58

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ponoszone na rzecz gmin, w których zlokalizowane są zasoby **Spółdzielni i nieruchomości** zarządzane przez **Spółdzielnię** oraz koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza zakres i harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowią opłaty niezależne od **Spółdzielni** i ustalane są oddzielnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych oraz garaży znajdujących się na nieruchomościach nie zamieszkałych, w sposób obowiązujący jako prawo lokalne na terenie danej gminy, na której znajdują się lokale.
3. Koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych z nieruchomości, wykraczających poza harmonogram wywozu odpadów oraz koszty wywozu odpadów komunalnych wykraczających poza zakres systemowej gospodarki odpadami realizowanej przez gminę, rozliczane są w kosztach obsługi administracyjnej nieruchomości, stanowiących element kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania **nieruchomości**.
4. W nieruchomościach, w których znajdują się lokale usługowe wytwarzające odpady poprodukcyjne, kosztami ich wywozu i utylizacji obciąża się te lokale, które je wytwarzają. Wykaz takich lokali sporządza spółdzielnia na podstawie deklaracji składanych przez właścicieli lokali. Jednostką rozliczeniową kosztów jest 1m² powierzchni użytkowej lokali usługowych objętych wykazem. Rozliczenia dokonuje się w terminach wynikających z terminów zmian opłat eksploatacyjnych.

§ 59

1. Dla lokali mieszkalnych i usługowych ustala się miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości i w sposób przyjęty Uchwałami Rad Gmin, w których znajdują się zasoby zarządzane przez **Spółdzielnię**.
2. Zmiana wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych następuje po okresach rozliczeniowych, obowiązujących w **Spółdzielni** dla rozliczenia kosztów zużycia wody, na koniec których dokonywane są odczyty wodomierzy mieszkaniowych oraz w przypadku zmiany jednostkowej stawki opłaty lub sposobu ustalania opłaty za wywóz odpadów komunalnych przyjętych przez Radę Gminy, w której znajdują się zasoby lokalowe zarządzane przez **Spółdzielnię**.

3. Nowy wymiar opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych, ustalony na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w okresie poprzedniego półrocza, wprowadzany jest nie później niż po dwóch miesiącach od daty dokonania rozliczenia zużycia wody w lokalach z uwzględnieniem zapisu § 56 pkt. 4. Regulaminu.
4. Różnica w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczona na rzecz gminy i wynikająca z indywidualnych naliczeń dla lokali mieszkalnych na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach rozliczana jest przy ustalaniu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonych zgodnie z § 56 pkt 3. Regulaminu.

§ 60

1. Dla lokali zamieszkałych, w których brak jest możliwości ustalenia średniomiesięcznego zużycia wody na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych z powodów:
 - uniemożliwienia montażu wodomierzy,
 - braku odczytów wodomierzy,
 - uszkodzenia wodomierzy,średniomiesięczne zużycie wody w lokalu dla potrzeb wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami obliczane jest poprzez iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu i podwójnego wskaźnikowego zużycia wody, przyjętego w oparciu o Tabelę nr 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, tj.:
 - 1) zasoby mieszkaniowe **Spółdzielni** z wyjątkiem nieruchomości położonej na ul. Tarnobrzeskiej: 10,80 m³ wody miesięcznie na osobę zamieszkałą,
 - 2) nieruchomości położonej przy ul. Tarnobrzeskiej w Szczecinie: 6,00 m³ wody miesięcznie na osobę zamieszkałą,
2. Dla lokali nowo zasiedlanych, gdzie nie można określić średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu dla potrzeb wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami, obliczane jest poprzez iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu i wskaźnikowego zużycia wody, przyjętego w oparciu o Tabelę nr 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody tj.: 5,40 m³.

§ 61

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości, obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych, w podziale na nieruchomości wykazane w deklaracji o wysokości opłaty na rzecz gminy.

2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla garaży znajdujących się na nieruchomościach nie zamieszkałych, zlokalizowanych w Gminie Miasto Szczecin, w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości w deklaracji o wysokości opłaty, obciążają koszty eksploatacji zespołu garażowego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 62

Jeżeli opłata miesięczna za używanie **lokalu** nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, to kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: opłaty za media, koszty eksploatacji, zobowiązania **Spółdzielni** z innych tytułów i w ostatniej kolejności na odpis na fundusz remontowy.

§ 63

W związku z treścią § 6, § 7, § 8, § 9, § 10 niniejszego Regulaminu:

- 1) użytkownicy lokali będący członkami **Spółdzielni** uczestniczą w wydatkach na pokrycie kosztów wyszczególnionych w: § 6, § 7, § 8 niniejszego Regulaminu, pomniejszonych o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych i własnej działalności **Spółdzielni**
- 2) użytkownicy lokali nie będący członkami **Spółdzielni** uczestniczą w wydatkach na pokrycie kosztów wyszczególnionych: w § 9 i § 10 niniejszego Regulaminu, pomniejszonych o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

§ 64

1. Pożytki z mienia **Spółdzielni** stanowiącego zasoby danej **nieruchomości** służą w szczególności pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków **Spółdzielni** danej nieruchomości
2. Szczegółowy podział pożytków, o których mowa w ust 1 niniejszego paragrafu uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 65

1. Pożytki z lokali wydzielonych i innej działalności Zarządu **Spółdzielni** służą w szczególności pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków **Spółdzielni**.
2. Szczegółowy podział pożytków, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 66

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujących materię objętą tym Regulaminem.

§ 67

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc uregulowania zawarte w:

- 1) Regulaminie kosztów podgrzania ciepłej wody
- 2) Regulaminie kosztów zużycie zimnej wody i kosztów usunięcia ścieków
- 3) Regulaminie kosztów wywozu odpadów komunalnych
- 4) Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali
- 5) Regulaminie rozliczenia kosztów energii ciepłej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania

§ 68

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie w dniu **28.10.2014r.**

(Uchwała Nr **11 / 2014** Rady Nadzorczej MSM "POMORSKA" w Szczecinie)
i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

M.S.M. "POMORSKA"
ZASTĘPCA PREZESA
Małgorzata Wielki

M.S.M. "POMORSKA"
PREZES ZARZĄDU
Miroslaw Maciej