

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE, CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY W M.S.M. "MALUCH" W RUMI

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r nr 119 z późniejszymi)
3. Statut Mieszkaniowej Spółdzielni Młodzieżowej „Maluch” w Rumi.
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000r. Nr 80, poz.903 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. Nr 123 poz. 858 z 2006 r. z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Min. Spraw Wewn. i Adm. z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836) z późniejszymi zmianami.

CZEŚĆ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat od poszczególnych lokali.
Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych należy rozumieć wszystkie nieruchomości Spółdzielni, jak budynki mieszkalne, użytkowe, budowle i urządzenia budowlane.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmuje również wytwarzanie i zaopatrywanie w energię ciepłą z kotłowni osiedlowej.

§2

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1. eksploatacji podstawowej,
2. zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
3. opłat z tytułu podatku od nieruchomości i ubezpieczenia majątku,
4. energii elektrycznej na oświetlenie terenu, pomieszczeń wspólnych,
5. wywozu nieczystości,
6. centralnego ogrzewania,
7. podgrzania wody,
8. konserwacji domofonów,
9. funduszu remontowego

§ 3

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach miesięcznych i rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów wymienionych w § 2 jest wykonany roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 4

1. Za koszty działalności eksploatacji podstawowej uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządzaniem nieruchomością, a w szczególności:

1. płace pracowników,
2. energię elektryczną,
3. zimną wodę,
4. podatki od nieruchomości
5. amortyzację środków trwałych,
6. wywóz nieczystości,
7. usługi pocztowe, telekomunikacyjne, internetowe, bankowe,
8. ubezpieczenia majątku,
9. dezynfekcje i deratyzacje,
10. utrzymanie terenów zielonych,
11. zakup materiałów na bieżącą konserwację,
12. zakup materiałów biurowych,
13. utrzymanie budynków i zaplecza przez konserwatora w należytym stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, co wiąże się z bieżącymi naprawami, usuwaniem drobnych awarii i skutków dewastacji,
14. koszty pozostałe (wg zakładowego planu kont).

2. Za koszty remontów obiektów budowlanych, to jest budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz budowli uważa się wydatki na prace i zabiegi mające na celu przywrócenie pełnej zdolności eksploatacyjnej częściowo zużyтым budynkom i obiektom, sieciom itp. nie powodujące jednak zmian w użytkowaniu, konstrukcji budynku i architekturze itp.

3. Roboty budowlane mające na celu utrzymanie budynków i obiektów w należytym stanie technicznym, eliminującym zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich są to w szczególności prace remontowe dotyczące :

- 1) instalacji gazowej,
- 2) instalacji elektrycznej,
- 3) instalacji piorunochronnych,
- 4) instalacji wentylacyjnych,
- 5) instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- 6) instalacji centralnego ogrzewania,
- 7) wymiany drzwi wejściowych,
- 8) pokryć dachowych,
- 9) dociepleń budynków,
- 10) malowania klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych,
- 11) dróg , chodników, miejsc postojowych,
- 12) budynku kotłowni z jej infrastrukturą techniczną,
- 13) lokali użytkowych,

4. Wszystkie prace remontowe ujęte w ust.3 powyżej 4.000,00 zł będące do wykonania w danym roku ujmowane są w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
5. Nie uważa się za remont bieżących napraw lokali i wymiany elementów jego wyposażenia obciążających lokatorów zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami”.

CZEŚĆ II

Fizyczne jednostki rozliczeniowe

§5

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - 1) $1m^2$ powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
 - 2) liczba osób lub lokali (dla oświetlenie wspólnego, wywozu śmieci i domofonów),
 - 3) $1m^3$ wody użytkowej.
2. Lokalem nazywa się samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).
3. Przez powierzchnię użytkową lokalu - należy rozumieć powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, i korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
Za powierzchnię użytkową lokalu **nie uważa** się powierzchni balkonów, loggii, pralni, suszarni, wózkarni, strychów i piwnic.
4. Przez liczbę osób zamieszkałych w mieszkaniu rozumie się wszystkie osoby zameldowane na stałe oraz przebywające czasowo przez okres dłuższy niż 2 miesiące.
5. Okresowe zwolnienie z opłat eksploatacyjnych, uzależnione od liczby osób, może nastąpić po przedstawieniu odpowiedniego zaświadczenia lub dokumentu, potwierdzającego pobyt danej osoby (osób) poza miejscem zameldowania. Zwolnienie z opłat następuje od momentu przedłożenia odpowiedniego dokumentu.

§6

Powierzchnię użytkową lokalu w dotychczas użytkowanych budynkach przyjmuje się na podstawie przeprowadzonych inwentaryzacji poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych Dla nowo wybudowanych budynków obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m należy zaliczać do obliczeń 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m - 50%, o wysokości mniejszej od 1,40m pomija się całkowicie.

Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą służącą do określenia i obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

§7

Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na poziomie podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

CZEŚĆ III

Rozliczenie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych

§8

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne w układzie wyodrębnionych nieruchomości i w budynkach, to jest w miejscu ich powstawania - w ramach corocznie uchwalonych planów gospodarczo- finansowych dla całej Spółdzielni. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie i suszarnie domowe, przechowalnie wózków, strychy, piwnice oraz pomieszczenia gospodarcze.

Część IV

Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej

§9

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji podstawowej, jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej
2. Średni roczny koszt eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych na 1m² dla członków Spółdzielni ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych określonych w § 5 i § 8.
3. Dopuszcza się zmniejszanie globalnej kwoty kosztów eksploatacji podstawowej o przewidywane bądź potwierdzone przychody z pozostałej działalności operacyjnej na zasadach jak w ustępie 2.

CZEŚĆ V

Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 10

1. Rozliczenie za dostarczoną wodę odbywa się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę PEWIK Gdynia w oparciu o wskazanie wodomierzy głównych zgodnie z obowiązującymi umowami o dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
2. Cena 1 m³ wody ustalana jest przez dostawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§11

1. Odbiorcy zimnej i ciepłej wody (użytkownicy lokali mieszkalnych oraz użytkowych) są zobowiązani do zamontowania wodomierzy na własny koszt (jeżeli lokal takowych nie posiadał). Po zamontowaniu wchodzi one w skład wyposażenia lokalu. Dozór techniczny, w tym wymiana i legalizacja przechodzi na rzecz Spółdzielni zgodnie z zapisem §15 ust.1.
2. Naliczanie opłat dla odbiorców wody dokonuje się w oparciu o odczyty wodomierzy indywidualnych lokali wyposażonych w wodomierze (wody zimnej i wody ciepłej) oraz naliczeń ryczałtowych z proporcjonalnym uwzględnieniem różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym wody zimnej, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz naliczeń ryczałtowych w danym budynku (nieruchomości). Jednostką rozliczeniową jest m³.
3. W budynkach z instalacją ciepłej wody, lokale mieszkalne, których użytkownicy uniemożliwiają dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy przez upoważnione do tego służby spółdzielni będą traktowane jako mieszkania nieopomiarowane i rozliczone zostaną

według ryczałtu wynoszącego 8,0 m³/osobę miesięcznie, w tym ciepłej wody i zimnej wody po 4,0 m³/osobę miesięcznie.

4. Spółdzielnia jest zobowiązana dokonywać wyrywkowych i okresowych kontroli stanu technicznego i odczytów zainstalowanych wodomierzy.
5. W przypadku stwierdzenia braku plomby na którymś z wodomierzy lub uszkodzenia któregoś z wodomierzy Spółdzielnia może naliczyć opłaty za zimną i ciepłą wodę zgodnie z normami jak dla lokali nieopomiarowanych.
6. Lokal, w którym naliczono zużycie wody w wysokościach ryczałtowych zgodnie z ust.3 będzie ponownie rozliczany wg wskazań wodomierzy, po dokonaniu przez służby Spółdzielni odczytu kontrolnego. Stan ten przyjmuje się za początkowy do dalszych rozliczeń.

§12

1. Wodomierze indywidualne wody zimnej i ciepłej powinny być odczytywane przez użytkowników lokali mieszkalnych dwa razy w roku:
 - na dzień 30 czerwca
 - na dzień 31 grudniaStwierdzone stany wodomierzy, użytkownicy lokali podają do administracji, aby mogły zostać uwzględnione w rozliczeniach.
2. Osoby nie przebywające w mieszkaniu w okresie odczytów wodomierzy powinny powiadomić o tym Spółdzielnię w celu uzgodnienia wcześniejszego terminu odczytu stanu wodomierzy.
3. Odczyt kontrolny wodomierzy dokonywany przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię następuje w obecności pełnoletniego użytkownika lokalu i potwierdzony jego podpisem stanowi podstawę do sporządzenia rozliczenia.
4. W razie dwukrotnego nie podania przez użytkownika lokalu odczytów wodomierzy indywidualnych wody oraz niemożności dokonania przez upoważnione służby Spółdzielni dwukrotnego odczytu kontrolnego (z winy użytkownika lokalu), do rozliczeń przyjmuje się ryczałt zużycia wody zgodnie z §11 ust. 3. Ponowne rozliczenie wg wskazań wodomierzy nastąpi zgodnie z rozdz. §11 ust 6.

§13

1. Ustala się półroczne okresy rozliczeniowe w ciągu roku kalendarzowego:
 - a) od 1 stycznia do 30 czerwca
 - b) od 1 lipca do 31 grudnia
2. Wszystkie rozliczenia łącznych zużyć zimnej wody przez poszczególne budynki lub nieruchomości wielobudynkowe Spółdzielni winny być wykonywane na podstawie „Kart odczytu wskazań wodomierzy głównych”. Zapisowi w kartach odczytu podlegają też wskazania wodomierzy wody ciepłej. Rejestr stanu wodomierzy zawiera takie dane jak: obiekt, data pomiaru, numer licznika, stan licznika, wyliczoną ilość zużytej wody w danym okresie rozliczeniowym.
3. Rozliczenie kosztów za łączną ilość zimnej wody odbywa się odrębnie dla każdego budynku lub nieruchomości wielobudynkowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
4. Zgłoszenie wniosku lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu wodomierza (wodomierzy) nie zwalnia odbiorców wody od obowiązku płacenia bieżących należności na dotychczasowym poziomie.

5. Zmiana jednostkowej ceny wody i ścieków, wprowadzona przez dostawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym spowoduje zmianę opłat w następnym okresie rozliczeniowym.
6. Różnicę zużycia wody między wodomierzem głównym budynku a sumą zużycia przez poszczególne lokale dzieli się proporcjonalnie do zużycia wody przez te lokale i dodaje do zużycia tych lokali.
7. Należność za wodę gospodarczą (zużytą do podlewania zieleni przy Żwirowej 18) obciąża koszty eksploatacji nieruchomości Nr 18 przy ul. Żwirowej.

§14

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani dbać o zabezpieczenie wodomierzy przed uszkodzeniem.
2. Zabronione jest zrywanie plomb założonych na wodomierzach przez producenta i plomb na przyłączach wodomierzy do instalacji założonych po odbiorze, wymianie lub przeglądzie wodomierzy przez pracowników spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia niesprawności, uszkodzenia lub zerwania plomby na którymś z wodomierzy, bez względu na przyczynę - obowiązkiem właściciela oraz użytkownika lokalu jest niezwłoczne zgłoszenie tej okoliczności do Administracji Spółdzielni.
4. Po zgłoszeniu zatrzymania lub niesprawności wodomierza jego użytkownik w ciągu 7 dni udostępni lokal, a służby techniczne spółdzielni dokonają oceny stanu technicznego wodomierza lub wymienią wodomierz na nowy.
5. Reklamacje sprawności wodomierza będą badane przez uprawnione instytucje. Jeśli w wyniku badania wodomierz zostanie określony jako spełniający normę jakości koszt badania ponosi lokator natomiast jeśli wodomierz nie spełnia normy jakości koszt badania ponosi Spółdzielnia.
6. Zgłoszenie przez użytkownika niesprawności wodomierza powoduje rozliczenie zużycia wody w danym lokalu wg średniego wskazania wodomierza danej wody z ostatnich dwunastu miesięcy.

§15

1. MSM „Maluch” po dokonanych zamontowaniu wodomierzy (przez użytkownika lokalu) przejmuje nad nimi dozór techniczny w tym wymianę i legalizację. Spółdzielnia dokonuje odbioru prawidłowości montażu, plombowania oraz spisuje stany początkowe wodomierzy i ich numery. Spółdzielnia prowadzi rejestr wodomierzy i ważność legalizacji.
2. Spółdzielnia będzie dokonywała wrywkowej kontroli prawidłowości działania wodomierzy we wszystkich lokalach MSM „Maluch” wyposażonych w wodomierze i w zależności od ich stanu technicznego i ważności legalizacji stare wodomierze będą wymieniane na nowe.
3. W przypadku wymiany wodomierzy na nowe, należy montować wodomierze:
 - jednostrumieniowe o średnicy nominalnej $D_n = 15$ mm,
 - przepływie nominalnym do $1,5$ m³/godzinę,
 - odporne na pole magnetyczne - zgodnie z instrukcją producenta,
 - ponadto należy montować zawory zwrotne.
4. Koszty związane z wymianą wodomierzy oraz przeglądem instalacji wodnych, obciążają konto funduszu remontowego danej nieruchomości.
5. Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie w pierwszej kolejności rozpatruje Zarząd MSM „Maluch”. W przypadku braku porozumienia stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

CZĘŚĆ VI

Koszty wywozu nieczystości

§ 16

Koszty wywozu nieczystości przypadające na 1 osobę ustala się na podstawie aktualnej ceny tej usługi wynikającej z umowy z usługodawcą z uwzględnieniem kosztów wywozu śmieci nietypowych.

CZĘŚĆ VII

Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

§ 17

1. Podstawą do ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody od lokali mieszkalnych i użytkowych jest umowa z dostawcą gazu sieciowego, jak również poniesione koszty wytworzenia i przesyłu energii cieplnej z własnej kotłowni osiedlowej- stałe i zmienne, wyrażone odpowiednio w cenie i stawkach za gaz sieciowy i moc zamówioną, oraz koszty obsługi jak i potrzebnych naprawi remontów.
2. Opłaty wnoszone przez użytkowników mają charakter zaliczkowy.
3. Zaliczki obejmują zarówno opłatę stałą jak i zmienną za zużycie energii cieplnej oraz koszty obsługi.
4. Zaliczki płatne przez okres 12 miesięcy ustalane są dla kotłowni osiedlowej.

§ 18

1. Przez użytkownika lokalu rozumie się użytkownika posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz właściciela lokalu wyodrębnionego.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie rozumie się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych (np. przedpokój, łazienka, wc. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów.
3. Powierzchnia ogrzewana ustalona w jednostce rozliczeniowej, tj. budynku przyjęta do rozliczeń jest wielkością stałą.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania, które są zainstalowane na grzejnikach zgodnie z zasadami montażu ustalonymi przez firmę rozliczającą.
5. Odczyty podzielników kosztów dokonują na koniec okresu rozliczeniowego (tj. 30 czerwca każdego roku) pracownicy firmy, z którą spółdzielnia zawarła umowę na dokonanie rozliczeń.

§19

1. Spółdzielnia stosuje dla lokali mieszkalnych opomiarowanych, energetycznie niekorzystnie położonych w danym budynku współczynniki redukcyjne.
2. Ogólne zasady stosowanych współczynników redukcyjnych zależnych od położenia lokalu mieszkalnego:
Dotyczy budynków przy ul. Żwirowej 18, 24 i 26

Położenie mieszkania	Mieszkania szczytowe	Mieszkania środkowe
Parter	0,8	0,9
Ostatnie piętro	0,8	0,9
Pozostałe piętra	0,9	1,0

Dotyczy budynków przy ul. Żwirowej 20 i 22

Położenie mieszkania	Mieszkania szczytowe	Mieszkania środkowe
Parter	0,7	0,8
Ostatnie piętro	0,7	0,8
Pozostałe piętra	0,8	0,9

3. Koszty całkowite, którymi zostaje obciążony rozliczany budynek MSM „Maluch” zostaną podzielone procentowo na:
koszty wspólne - 40% koszty na ogrzewanie klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych;
koszty według zużycia - 60% koszty zależne od wskazań podzielników.
4. Koszty usługi rozliczeniowej obciążają użytkowników.
5. W przypadku zmiany użytkowników w lokalach opomiarowanych, koszty ogrzewania obciążają aktualnego użytkownika.
6. Koszty rozliczenia zmiany użytkownika obciążają aktualnego użytkownika.

§20

1. Pojedyncze grzejniki nieodczytane z przyczyn niezależnych od odczytującego i gdzie awaria nastąpiła z winy użytkownika zostaną rozliczone według maksymalnego odczytu w nieruchomości powiększonego o 50%.
Może to nastąpić np. w przypadku uniemożliwienia osobie odczytującej wejścia do pomieszczenia w celu ustalenia przyczyny awarii, w którym znajduje się uszkodzony podzielnik, zerwany podzielnik z grzejnika, obudowany grzejnik z podzielnikiem uniemożliwiający odczyt, mechanicznie uszkodzony podzielnik itp.
2. Każdy użytkownik ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o ewentualnych awariach podzielnika niezwłocznie po ich stwierdzeniu. Spółdzielnia określi czy czas zgłoszenia awarii podzielnika od faktycznego jego zepsucia nie jest zbyt długi i czy można przyjąć taką

reklamację. Zawsze jest możliwość stwierdzenia przez serwis, w którym dniu podzielnik wszedł w stan awarii.

3. Grzejniki gdzie nastąpiła awaria podzielnika z przyczyn niezależnych od użytkownika zostaną rozliczone ze średniego zużycia w nieruchomości na m² danego pomieszczenia.
4. Za uszkodzony podzielnik z winy użytkownika lokalu, koszt za jego wymianę ponosi użytkownik lokalu.
5. Grzejniki zdemontowane z podzielnikami bez zgody spółdzielni rozliczane będą według maksymalnego zużycia w nieruchomości powiększonego o 100%.

§21

1. Koszty za usługę rozliczeniową zostaną podzielone wg ilości urządzeń - wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania użytkownik lokalu otrzyma w terminie 1-nego miesiąca od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia realizuje się następująco:
 - a) w przypadku, gdy koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym - użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty.
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia użytkownika zalicza się na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal.
4. Wszelkie uwagi i reklamacje dotyczące rozliczenia należy kierować do MSM „Maluch” w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia.
5. Wszelkie koszty związane z eksploatacją i rozliczaniem podzielników ciepła ponoszą użytkownicy lokali w danym budynku.

CZEŚĆ VIII

Rozliczenie kosztów domofonów

§22

Koszty konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.

CZEŚĆ IX

Rozliczanie podatku od nieruchomości i opłat z tyt. wieczystego użytkowania gruntów

§23

Naliczanie podatku od nieruchomości ustala się na podstawie stawek określonych przez Radę Miasta Rumia.

CZEŚĆ X

Ustalanie opłat za używanie lokali

§24

1. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla zasobów obejmujących odrębne nieruchomości za lokale mieszkalne wg przewidywanych kosztów na dany rok użytkowanych na zasadach:
 - 1) spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
 - 2) lokali stanowiących odrębną własność,
 - 3) lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
2. Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne używane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań wg odrębnych ustaleń Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu, uwzględniający obowiązujące przepisy o ochronie prawa lokatorów.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nie będące członkami Spółdzielni, mogą być wyższe od stawek dotyczących lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni w przypadku, gdy część kosztów typu ogólnego jest pokrywana z innych przychodów Spółdzielni.

Koszty zarządzania za używanie lokali zajmowanych przez osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą być ustalone wg faktycznych kosztów za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania ponoszonych przez Spółdzielnię.
4. Pozostałe dochody operacyjne i finansowe np. odsetki i inne wpływy zmniejszają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i są równomiernie rozkładane do 1m² powierzchni użytkowej z pominięciem lokali opisanych w ustępie 2 i 3.
5. Jednostką stanowiącą podstawę do ustalania stawek i rozliczania kosztów przypadających na mieszkańca są:
 - 1) 1m² powierzchni użytkowej lokalu dla kosztów:
 - a) eksploatacji podstawowej,
 - b) odpisu na fundusz remontowy,
 - c) podatku od nieruchomości i ubezpieczenie majątku,
 - d) przedpłata na CO,
 - 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu dla kosztów:
 - a) wywozu nieczystości,
 - b) energii elektrycznej na cele wspólne.
 - 3) 1m³ do wskazań wodomierzy dla kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem postanowień regulaminu
 - 4) lokal - dla kosztów konserwacji domofonów.
6. Stawki opłat zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.

§ 2 5

Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do dwóch lub więcej mieszkań zobowiązany jest regulować opłaty naliczone od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniach, nie mniej niż za 1 osobę, nawet jeżeli w mieszkaniu tym nikt nie mieszka lub nie jest zameldowany.

§ 2 6

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie faktycznie ponoszonych kosztów tj. za energię elektryczną, wodę, podatki, ubezpieczenia itp. dzieląc proporcjonalnie koszty do powierzchni użytkowej danych nieruchomości.

Obciążenia z tytułu zużycia energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w M.S.M. ”Maluch” w Rumi.

§ 27

Powstanie obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez użytkowników lokali mieszkalnych reguluje Statut Spółdzielni.

Za nieterminowe wnoszenie opłat naliczane są odsetki ustawowe.

§ 28

Integralną częścią „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Mieszkaniowej Spółdzielni Młodzieżowej „Maluch” w Rumi” są uchwały w sprawie podziału kosztów Zarządu dzieli się na poszczególne działalności.

§ 29

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Mieszkaniowej Spółdzielni Młodzieżowej „Maluch” w dniu uchwałą nr i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sekretarz RN

.....

Teresa Żaczek

Przewodniczący RN

.....

Lidia Kłapczyńska