

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW

GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

SPÓŁDZIELNI I LOKALI STANOWIĄCYMI MIENIE

INNYCH OSÓB ORAZ USTALANIA OPŁAT

ZWIĄZANYCH Z UŻYTKOWANIEM LOKALI

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W BIAŁEJ RAWSKIEJ

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013 r., poz. 1222),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2013 r. poz. 1443),
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 150),
4. Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. (tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 121 z późn. zm.),
5. Statut Spółdzielni.

§ 2

Definicje

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r., Nr 141, poz. 1492).
2. Nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem z lokalami mieszkalnymi, użytkowymi lub garażami, a także działka niezabudowana, dla której założona jest księga wieczysta.
3. Użytkownikami lokali są:
 - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub właściciele lokali będący członkami,
 - b) właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni,
 - c) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni,
 - d) najemcy lokali,
 - e) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i naliczania wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak takiej uchwały – powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.
5. Część wspólna nieruchomości – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej zalicza się: pralnie suszarnie, wózkownie, klatki schodowe, korytarze, piwnice, elementy infrastruktury technicznej, pomieszczenia węzła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury, dachy, dźwigi.
6. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.
7. Pożytki z nieruchomości – dodatkowe przychody z nieruchomości tj.: dzierżawy, najmu, opłaty za urządzenia reklamowe itp.
8. Zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się w/w budynki mieszkalne.
9. Mienie spółdzielni – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącymi członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
10. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - a) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
 - b) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - e) działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni.
11. Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
 - b) koszty dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków
 - c) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.
12. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się:
 - a) koszty dostawy energii elektrycznej ogólnego użytku,

- b) koszty konserwacji (instalacji c.o., c.w., wod – kan, elektrycznej, przeglądów technicznych),
 - c) koszty utrzymania czystości, utrzymania zieleni,
 - d) podatki i opłaty publiczno – prawne dotyczące mienia spółdzielni,
 - e) koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń z pochodnymi, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, wynagrodzenie Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe i inne),
 - f) koszty ubezpieczenia nieruchomości i pozostałych środków trwałych,
 - g) koszty usług kominiarskich, czyszczenia kanalizacji, konserwacji punktów świetlnych, dezynsekcji, deratyzacji itp.,
 - h) koszty konserwacji i remontów węzłów cieplnych,
 - i) koszty konserwacji domofonów,
 - j) koszty wymiany wodomierzy.
13. Osoby zamieszkałe – osoby faktycznie przebywające w lokalu.

ROZDZIAŁ II

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane dalej kosztami „gzm” obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
2. Koszty gzm kalkuluje się, rozlicza i ustala wysokość opłat z podziałem na:
 - a) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których ustanowione są tytuły prawne do lokali,
 - b) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - d) koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu,
 - e) utrzymanie domofonów,
 - f) koszty wymiany wodomierzy,
 - g) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - h) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.
3. Rozliczenie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosownym regulaminie.
4. Koszty gzm są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) nieruchomość,
 - b) lokal mieszkalny,
 - a) 1 m² kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) osoba zamieszkała,
 - c) punkt instalacji domofonowej,
 - d) wskazania urządzenia pomiarowego: wodomierza, ciepłomierza,
 - e) wskazania podzielnika kosztów ciepła,
 - f) 1 m² powierzchni gruntu,
 - g) Ilość wodomierzy w lokalu.

§ 4

1. Odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych ustalany jest w wysokości wynikającej z planowanych dla nieruchomości potrzeb remontowych w przeliczeniu na m^2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
2. Koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych.
3. Koszty dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków rozliczane są na zasadach ujętych w odrębnym regulaminie określającym zasady rozliczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków.
4. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na ilość domofonów w nieruchomości.
5. Koszty konserwacji i wymiany wodomierzy lokalowych rozliczane są w przeliczeniu na jedną sztukę.
6. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi rozliczana jest w przeliczeniu na osoby zamieszkałe w lokalu. Podstawą ustalenia ilości osób w lokalu jest deklaracja złożona w administracji Spółdzielni. W przypadku nie złożenia deklaracji ilość osób w lokalu ustalana jest na podstawie wiedzy Spółdzielni. O zmianach ilości osób lokator jest zobowiązany powiadomić administrację Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmiany.
 - a/ W przypadku, gdy ilość osób faktycznie zamieszkujących lokal przekracza tę zadeklarowaną, i co zostanie ujawnione i potwierdzone, Zarząd lub Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o powiększeniu opłaty za użytkowanie lokalu odpowiadającej faktycznej ilości osób i obciążeniu wstecz – w ramach obowiązujących przepisów prawnych.
 - b/ Jeżeli złożona deklaracja będzie obejmować „zerowy” stan osób, a zostanie ujawnione, że w lokalu mieszkalnym przebywają osoby faktycznie użytkujące lokal, to Zarząd lub Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o powiększeniu opłaty za użytkowanie lokalu zależne od ilości tych osób.
7. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. unormowane są w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie nieruchomości w oparciu o odczyty podzielników kosztów”.
8. Koszty rozliczenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozlicza się na $1 m^2$ p.u. lokali mieszkalnych.
9. Koszty zarządu i administracji ogólnej ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

Do kosztów administracji i zarządzania zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali, to jest w szczególności: wynagrodzenia pracowników z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, koszty wyjazdów służbowych (delegacje), koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja środków trwałych, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, koszty usług świadczonych przez osoby trzecie, w tym w szczególności usług informatycznych, doradczych, wynagrodzenia Rady Nadzorczej.
10. Koszty nierozliczonej wody ustala się na podstawie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych ryczałtów. Koszty rozlicza się w ramach nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

ROZDZIAŁ III

OPŁATY ZA LOKALE

§ 5

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dla każdej nieruchomości ustalane są indywidualnie.
2. Jako podstawę do ustalenia stawki opłaty eksploatacji na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami „gzm” oraz uzyskanych pożytków. Plan kosztów sporządzany jest w oparciu o koszty „gzm” poniesione w poprzednim roku oraz przewidywany wzrost poszczególnych składników kosztów.

Stawka opłaty eksploatacyjnej zróżnicowana jest współczynnikiem korygującym w zależności od atrakcyjności lokalu (położenia) w wysokości: parter i IV piętro – 0,95; I i II piętro – 1,05; III piętro – 1,00.

§ 6

1. Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali, stosownie do przepisów Statutu Spółdzielni oraz przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
2. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku dla każdej odrębnej nieruchomości.

§ 7

Ustalony po zatwierdzeniu bilansu wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest rozliczany w następujący sposób:

1. Nadwyżka lub niedobór na GZM jest uwzględniana przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawek opłat poszczególnych nieruchomości w roku następnym.
2. Po zakończeniu roku sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie funduszu remontowego obejmujące:
 - a) kwotę odpisów na fundusz remontowy oraz innych zwiększeń,
 - b) kwotę poniesionych nakładów na remonty.

Różnica pomiędzy kosztami i przychodami funduszu remontowego może być uwzględniana przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy w roku następnym lub w zależności od potrzeb remontowych może zwiększyć odpis na fundusz remontowy do wykorzystania w latach następnych.

3. Różnica pomiędzy kosztami a uzyskanymi przychodami z tytułu wpłat zaliczek na wodę na poszczególnych nieruchomościach rozliczana będzie w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem rozliczania wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej.

§ 8

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty.

2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
3. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 12-go dnia miesiąca.
Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
4. Wprowadzanie zmian w opłatach i powiadamianie o tym użytkowników lokali przeprowadza Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, Statut SM w Białej Rawskiej). Przekazanie pisemnej informacji o zmianie wysokości opłat następuje wyłącznie poprzez umieszczenie odpowiedniego pisma w skrzynce pocztowej każdego z lokali i wywieszenie odpowiednich ogłoszeń na klatkach schodowych w poszczególnych budynkach.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają :
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające lokalu
 - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.Odpowiedzialność osób, o których mowa w p.pkt. a, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni.
8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego .

§ 9

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, a także utrzymanie w należyтым stanie zieleni i terenów niezabudowanych.
Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa odrębny regulamin.

IV. POSTANOWIENIA KONCOWE

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14 /2015 z dnia 22.10.2015 r.
2. Traci moc Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3 z dnia 23.03.2007 r.

