

Regulamin zasad rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie opłat za używanie lokalu.

I. Postanowienia ogólne.

Regulamin niniejszy ustala zasady:

- rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ustalanie opłat za używanie lokalu.

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

- a) eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych / obejmują one koszty zarządzania, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, sprzątania posesji, utrzymania zieleni, usługi kominiarskie/
- b) centralnego ogrzewania,
- c) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- d) wywozu nieczystości,
- e) podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

II. Fizyczne jednostki rozliczeniowe.

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być:
 - a) powierzchnia m² p.u. – koszty eksploatacji i remontów poza niżej wymienionymi,
 - b) liczba osób zamieszkałych – dotyczy kosztów zużycia zimnej wody w lokalach bez urządzeń pomiarowych,
 - wywozu nieczystości,
 - c) m³ przy rozliczaniu zimnej wody – według urządzeń pomiarowych,
 - d) powierzchnia m² p.u. – koszty centralnego ogrzewania,
 - e) powierzchnia m² p.u.- koszty przeglądów obowiązkowych i koszty konserwacji, obsługi i remontów wewnętrznych instalacji ciepłych w budynkach oraz kosztów energii elektrycznej zużywanej przez te instalacje.
2. Zastosowanie jednostek rozliczeniowych określa Zebranie Członków spółdzielni.
3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak:

pokoje, kuchnie, przedpokoje, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika których wysokość nie jest mniejsza niż 220 cm.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i zabudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi / np. w mansardach/, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm. do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

4. Według ustalonej w punkcie 3 zasady określa się również powierzchnię lokalu użytkowego, z wyłączeniem pomieszczeń przynależnych łącznie z pomieszczeniami składowymi, garażami, komórkami itp. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali / np. ze wspólnymi urządzeniami sanitarnymi/ dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się na podstawie Operatu Wyodrębnienia Samodzielnych Lokali Mieszkalnych i Użytkowych sporządzonego w dniach 21.09-30.10.2005r.
6. Podstawą do ustalenia ilości zamieszkałych osób w danym lokalu jest deklaracja właściciela lokalu mieszkalnego.

III. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

1. Koszty eksploatacji i remontów rozliczane są do całości zasobów.
2. Podstawą do ustalenia obciążeń lokali mieszkalnych jest średni koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, który ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową.

3. Wysokość opłat za najem lokali użytkowych ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.
4. Ustalony średni koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz remontowy i konserwację w wysokości właściwej dla danego lokalu mieszkalnego. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy i konserwację oraz naliczenie podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy.
5. Stawki opłaty eksploatacyjnej są jednakowe dla lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu.
6. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.
7. Wysokość stawek określa Rada Nadzorcza jako organ uprawniony statutowo do ustalania opłat eksploatacyjnych.
8. Zasady rozliczeń określone w 4 punkt 1 i 2 stosuje się do rozliczeń z 3 pkt 1 podpunkt d i e.

IV. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

1. Koszty dostaw ciepła do ogrzania lokali rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, ogrzewanych centralnie, niezależnie od źródła dostaw ciepła / kotłownia własna i kotłownia obca/
2. Koszt centralnego ogrzewania rozlicza się w oparciu o przeniesione opłaty fakturowane przez dostawcę, na podstawie obowiązujących cenników, z doliczeniem narzutu z tytułu poniesionych kosztów zarządu i administracji ogólnej oraz nakładów na remonty bieżące i konserwację.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu w którym zainstalowane są grzejniki c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych / np. Przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanych centralnie : klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dzieciinne itp. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
4. Średni roczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej wylicza się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów centralnego

ogrzewania przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie.

5. Lokale użytkowe pokrywają 100 % kosztów ponoszonych na ogrzewanie lokalu.
6. Rozliczenie wydatków poniesionych na zakup gazu dostarczanego do kotłowni dokonuje się za rok obrotowy przez porównanie z przychodami od członków. W przypadku, gdy sumaryczne opłaty wnoszone przez członków przewyższają koszty, o sposobie rozliczenia nadpłaty każdorazowo decyduje Zebranie Członków.

V. Ustalenie opłat za używanie lokali.

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne użytkowane na zasadach prawa własnościowego ustalane są na poziomie kosztów własnych.

a) koszty własne w udziale kalkulacyjnym obejmują:

1. płace i narzuty grupy nierobotniczej,
2. płace i narzuty grupy robotniczej,
3. zużycie materiałów,
4. energię elektryczną,
5. pozostałe koszty, w tym opłaty za użytkowanie terenów,
6. odpis na fundusz załogi,
7. narzut kosztów Zarządu,
8. odpis na remonty zasobów,
9. sprzątanie posesji i utrzymanie zieleni,
10. inne nie wymienione wyżej.

Razem – do poz.10

11. woda i kanalizacja,
12. wywóz nieczystości,
13. podatek od nieruchomości.

b. koszty jednostkowe na 1 m² p.u. ustalane są przez podzielenie kosztów “razem” przewidzianych w planie finansowo gospodarczym na dany okres przez powierzchnię lokali mieszkalnych, zaś w odniesieniu do kosztów zużycia wody i wywozu nieczystości przez liczbę zamieszkałych osób.

c. w przypadku zainstalowania liczników pomiaru zużycia wody / indywidualnych/ rozliczenia następują okresowo wg danych liczników, a w okresach pomiędzy rozliczeniami pobierany jest comiesięczny ryczałt ustalony w oparciu o przewidywane zużycie wody.

VI. Zakres obowiązków Spółdzielni.

1. W ramach inkasowanych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - 1/ w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynków oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.
 - 2/ w zakresie centralnego ogrzewania- utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej.
2. Temperaturę normatywną obowiązującą w mieszkaniach określa Polska Norma Nr PN – 82/02402 ustalona przez Polski Komitet Normalizacji Miary i Jakości.
3. Temperatura o której mowa w punkcie 2 wynosi $20^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$
4. Pomiary temperatury dokonuje się w środku pomieszczenia na wysokości 1,20 metra od podłogi.

VII. Zasady udzielania bonifikat.

1. Niedogrzaanie mieszkań.

Za niedogrzaanie mieszkania przysługuje bonifikata, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni w okresie grzewczym wynosi:

- a. $+15^{\circ}\text{C}$ lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej za c.o.
 - b. poniżej $+18^{\circ}\text{C}$, ale jest wyższa niż określona w punkcie “a”
- w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za c.o., licząc za każdy dzień niedogrzaania /decyzja Ministerstwa Finansów/

2. Decyzję o udzieleniu i naliczeniu bonifikat podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej “Szansa” w dniu 02.10. 1998 r. Uchwałą nr 8/98
2. Regulamin obowiązuje od dnia 02.10.1998 r.

Wprowadzono zmiany w brzmieniu pkt II ppkt 5, pkt II ppkt 6, pkt III ppkt 5 Uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/2011 z dn. 26.09.2011 r.