

Uchwała Rady Nr 10/IX/2012

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie

Podstawa prawna: § 62 ust.2 statutu Spółdzielni

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

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

- 1/ eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- 2/ centralnego ogrzewania,
- 3/ dostawy ciepła do podgrzewania wody,

§ 2

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Plan rzeczowo-finansowy na dany rok Spółdzielnia sporządza przyjmując za podstawę poniesione koszty roku poprzedniego i przyjęte wskaźniki i stawki w danym roku.

§ 4

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 5

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 6

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów.

§ 7

W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych do wyliczenia ilości zużytej wody, koszty wody i kanalizacji rozlicza się według wskazań tych urządzeń.

§ 8

Jeśli urządzenie pomiarowe zostało założone przez użytkownika lokalu, uwzględnianie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania.

§ 9

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, do których nie mają zastosowania postanowienia § 7 są rozliczane proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących lub powierzchni lokalu.

§ 10

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np. : pokoje, kuchnie, przedpokoje, garderoby łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu.

§ 11

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich, najmu, lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie oraz lokale, w których prowadzona jest działalność społeczna i oświatowo-kulturalna wygospodarowane z piwnic.

§ 12

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użyt-

kowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w § 11.

§ 13

Wyliczony średni koszt eksploatacji zasobów mieszkalnych 1 m² powierzchni użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda, kanalizacja, wywóz śmieci) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami (np. większa terenochłonność i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie).

§ 14

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz remontowy opłat na podatek od nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntu w wysokości właściwej dla danego lokalu.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

§ 15

Koszty dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się jednolicie dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, ogrzewanych centralnie i objętych dostawami ciepłej wody, niezależnie od źródła dostaw ciepła (kotłownie własne, kotłownie obce).

§ 16

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa 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 lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, suszarni domowych, wózkarni itp. a także powierzchni piwnic przynależnych do lokali mieszkalnych i użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń.

§ 17

Podziału kosztów zakupu ciepła z kotłowni obcych na centralne ogrzewanie i dostawy wody dokonuje się według poniesionych kosztów ogrzania lokali i podgrzania wody.

§ 18

1. Suma kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych podlega rozliczeniu na powierzchnię użytkową ogrzewanych centralnie lokali
2. ~~Koszt ogrzewania~~ Koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wylicza się przez podzielenie sumy kosztów centralnego ogrzewania przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie.
3. Koszt centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych ustala się po odjęciu od globalnej kwoty kosztów centralnego ogrzewania kosztów przypadających na lokale użytkowe.

IV. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 19

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, na warunkach najmu, oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne o statusie spółdzielczego prawa własnościowego. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują odrębne przepisy.

§ 20

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 21

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł/m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia

w przypadku, gdy w trakcie jego realizacji następują zmiany kosztów realizacji, np. zmiany cen budownictwa, technologii itp.

§ 22

Wysokość odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych określają odrębne przepisy.

§ 23

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczania kosztów inwestycji.
2. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 24

Obciążenia poszczególnych lokali g.z.m. oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 25

1. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie:
 - 1/ kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujących również odpisy na fundusz remontowy oraz kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody,
 - 2/ spłaty rat kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.
2. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujące również odpis na fundusz remontowy oraz kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.
3. Osoby mające tytuł prawny do lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą:
 - 1/ opłaty kosztów centralnego ogrzewania,
 - 2/ opłaty kosztów dostawy ciepłej wody,

- 3/ opłaty kosztów eksploatacji (obejmujących odpis na fundusz remontowy opłat na podatek od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów),
- 4/ opłaty kosztów spłaty zobowiązań długoterminowych.

§ 26

1. Wysokość czynszu ustalana jest według faktycznych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. W odniesieniu do lokali użytkowych Spółdzielnia kalkulując koszty własne stanowiące podstawę wymiaru czynszu najmu uwzględnia w kosztach eksploatacji podatek od nieruchomości.
2. Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia oprócz czynszu najmu pobiera:
 - 1/ opłatę z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania,
 - 2/ opłatę nie podlegającą oprocentowaniu w wysokości 300% opłaty określonej w zawartej umowie (kaucja),
 - 3/ opłatę za umieszczenie reklamy na budynku lub osiedlu.
3. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, obowiązują zasady wymiaru opłat określone w § 29.

§ 27

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu.
2. Opłata, o której mowa w ust.1 powinna być uiszczana miesięcznie, do końca miesiąca, którego dotyczy.
3. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych), ustalają - w odniesieniu do członków Spółdzielni – postanowienia statutu Spółdzielni i regulaminów
4. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz ustania tego obowiązku określa umowa najmu.

§ 28

Zasady ustalania podatku od nieruchomości oraz wymiaru podatku od lokali regulują odrębne przepisy.

§ 29

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

2. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali reguluje:
 - 1/ regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 2/ umowy cywilnoprawne do innych osób posiadających tytuły prawne do lokali.
3. W zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie ogrzewczym temperatury normatywnej.
4. W zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody z normalną częstotliwością.

§ 30

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 20°C – mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.
2. W przypadku gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie ogrzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
 - a) + 15°C lub mniej – opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - b) poniżej + 18°C, ale wyżej niż + 15°C – opłatę obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzenia.

§ 31

W przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu, w szczytowym okresie poboru jak i przy minimalnym rozborze wody, temperatura wody jest niższa od + 45°C w ciągu dwóch kolejnych dni – opłatę za ciepło do podgrzewania wody obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono wodę o temperaturze niższej od + 45°C.

§ 32

1. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika do obniżki w opłatach.

§ 33

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali po zamknięciu roku kalendarzowego. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

§ 34

Obniżek, o których mowa w § 30 i § 31 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalonych według urządzeń pomiarowych.

§ 35

1. Traci moc regulamin zasad rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie z dnia 30 listopada 2004 r.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 25 września 2012 r.