

REGULAMIN

w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców, użytkujących lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

§ 2

Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 3

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami „gzm”, jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zobowiązaniami Spółdzielni z tytułu dostaw mediów i usług.
3. Na koszty gzm składają się w szczególności:
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
energia elektryczna zużyta poza lokalami, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i otoczenia budynku, obowiązkowe przeglądy budynków, usługi kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe, próby szczelności instalacji gazowych, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja i inne koszty eksploatacyjne,
 - koszty zarządzania nieruchomościami:

- płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa
- koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
 - koszty gospodarki odpadami komunalnymi,
 - koszty pakietu podstawowego TV (telewizja kablowa),
 - koszty eksploatacji domofonów,
 - koszty utrzymania czystości w klatkach schodowych,
 - odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy
 - opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.
4. Nie rozlicza się kosztów gzm na pomieszczenia ogólnego użytku jak np. pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków itp., o ile nie zostały przekazane w użytkowanie na podstawie umowy najmu.
 5. Nie rozlicza się kosztów na pomieszczenia przynależne do mieszkań.

§ 4

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach zarządu. Rozliczenie kosztów następuje w oparciu o postanowienia określone w § 6.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego i ustalenie nowego wymiaru opłat.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

§ 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- jeden lokal mieszkalny,
- liczba osób zamieszkujących lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego - wodomierza, ciepłomierza,
- wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- 1 m² powierzchni gruntu,
- punkt pomiarowy poboru wody zimnej – elektroniczny wodomierz z odczytem radiowym,

- jedna osoba w przypadku, gdy nikt nie został zgłoszony do zamieszkania w lokalu.

III. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 6

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie w planie gospodarczym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zmiana opłat następuje zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, poza opłatami niezależnymi od Spółdzielni.
3. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gzm z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego oraz przytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.
5. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
6. W przypadku czasowej nieobecności w lokalu mieszkalnym potwierdzonej złożeniem stosownej deklaracji gospodarowania odpadami, opłata za wywóz nieczystości stałych nie będzie pobierana.

§ 7

1. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, koszty zarządu ustala się wg stawki jednostkowej za 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się zaliczkowo 3m³/osobę wg cen określonych przez dostawcę.
3. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej gospodarki odpadami komunalnymi ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu zgodnie z deklaracją.
4. Opłatę za pakiet podstawowy TV kablowej ustala się dla lokali, do których dostarczony jest sygnał.
5. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się wg stawki jednostkowej na 1 m² powierzchni użytkowej lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin.
6. Opłatę za wymianę i legalizację wodomierzy ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej w lokalu. Opłata za wymianę może być wnoszona ratalnie lub jednorazowo na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.

IV. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 8

Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu (odrębna własność lokalu) jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust. 1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.
3. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w ust. 2, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gzm.

§ 9

1. Użytkownicy garaży nie wnoszą opłat za te elementy eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które nie dotyczą garaży (np. rozliczenia ubytków wody i kanalizacji, badanie szczelności instalacji gazowych).
2. Użytkownicy garaży wolnostojących nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu remontowego i nie wnoszą opłat z tego tytułu.

V. USTALANIE INNYCH OPŁAT

§ 10

W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, opłata za powierzchnię wykorzystaną na tę działalność zostaje powiększona o opłatę wyrównującą stawkę podatku od nieruchomości.

§ 11

Najemca lokalu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz za świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.

§12

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność własną Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.

§ 13

Za zainstalowane na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia, w tym reklamy, pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

§ 14

1. Ubezpieczenie lokalu mieszkalnego w ramach zbiorowego ubezpieczenia mieszkań jest ubezpieczeniem dobrowolnym zgodnie ze złożonym wnioskiem. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który przystąpił do zbiorowego ubezpieczenia za pośrednictwem Spółdzielni, wnosi miesięczną ratę składki z tego tytułu w ustalonej wysokości.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który chce za pośrednictwem Spółdzielni przystąpić do zbiorowego ubezpieczenia lokalu osobiście składa w Spółdzielni deklarację. Okres ubezpieczenia liczy się od 1-go dnia miesiąca następnego po złożeniu deklaracji i wniesieniu składki.
3. Podstawą do przeprowadzenia likwidacji ewentualnej szkody jest comiesięczne wnoszenie przez użytkownika lokalu mieszkalnego ustalonych rat składki ubezpieczeniowej.
4. Raty składki ubezpieczeniowej wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych łącznie z opłatami za użytkowanie tych lokali, nie mają wpływu na rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani na ustalenie opłat za lokale.
5. Rezygnacja z udziału lokalu w ubezpieczeniu zbiorowym musi zostać złożona w formie pisemnej zgodnie z zasadami określonymi przez ubezpieczyciela i od tego momentu Spółdzielnia zaprzestaje naliczać składkę ubezpieczeniową.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SMLW w Trzebnicy Uchwałą nr 15/2017 z dnia 18.10.2017r.z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą nr 67/2005 z dnia 15.12.2005r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Iwona Adamczyk

Józef Mnich