

REGULAMIN ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 2.

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 4) w zobowiązaniach Spółdzielni wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

§ 3.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tych nieruchomości,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

§ 4.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 5.

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym

członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 6.

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu
 - jedna osoba zamieszkała w lokalu
 - mieszkanie
 - udział w nieruchomości wspólnej
 - urządzenia pomiarowe
 - inne jednostki
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m²” stosuje się następujące zasady:
 - 1) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, jak:
 - pokoje
 - kuchnia
 - przedpokoje
 - łazienki
 - ubikacje
 - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:

- części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
- jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

- 2) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych, jak:
 - kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, komórki itp.

Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się:

- strychów, antresol, balkonów, loggi i pawlaczy,
- powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu,

- powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali, jak:
wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne – dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali.
- 3) przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.
Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m².
Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§ 7.

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu w oparciu o książkę zameldowań prowadzoną w Spółdzielni uzgadnianą z ewidencją ruchu ludności Urzędu Miejskiego w Przemyślu.
2. Na pisemny wniosek osoby, której przysługuje lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, Zarząd może w uzasadnionych przypadkach dokonywać zmian naliczeń, o których mowa w pkt. 1 w odniesieniu do ilości osób zameldowanych w danym lokalu.

§ 8.

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane w skali nieruchomości.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji podstawowej,
- b) koszty wywozu nieczystości,
- c) odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych,
- d) koszty eksploatacji dźwigów,
- e) koszty centralnego ogrzewania
- f) koszty podgrzania wody,
- g) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,
- h) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- i) podatek od nieruchomości,
- j) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 10.

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników eksploatacji,
 - 2) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji,
 - 3) koszty materiałów bezpośrednich i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np.: środki czystości, narzędzia, piasek do piaskownic oraz dla celów eksploatacji, żarówki),
 - 4) prowizje bankowe dot. opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów,
 - 5) ubezpieczenie zasobów,

- 6) amortyzację,
 - 7) sprzątanie,
 - 8) utrzymanie infrastruktury osiedlowej,
 - 9) naprawy i konserwacje ,
 - 10) obowiązkowe przeglądy i badania sprawności instalacji technicznych,
 - 11) podróże służbowe i ryczałty samochodowe,
 - 12) koszty BHP (m.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie),
 - 13) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - 14) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - 15) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 16) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
 - 17) inne koszty.
2. Koszty wywozu nieczystości, tj.:
 - 1) koszty usług wywozu nieczystości,
 - 2) VAT dot. w/w usług,
 - 3) Inne koszty.
 3. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych, obejmują:
 - 1) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) odpis na fundusz remontowy od garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) odpis na remonty dźwigów,
 - 5) inne koszty.

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest w wysokości nie mniejszej niż wynika to z wytycznych do planu gospodarczego na dany rok.
 4. Koszty eksploatacji dźwigów, tj.:
 - 1) koszty energii elektrycznej,
 - 2) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - 3) koszty konserwacji i bieżącego utrzymania dźwigów,
 - 4) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu,
 - 5) Inne koszty.
 5. Koszty energii cieplnej, w tym:
 - 1) zakupu energii cieplnej dla celów c.o. i podgrzania wody,
 - 2) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu z Urzędem Skarbowym.
 6. Koszty dostawy gazu:
 - 1) zakupu paliw gazowych dla celów domowych w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy,
 - 2) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu.
 7. Podatek od nieruchomości.
 8. Wieczyste użytkowanie gruntu.
 9. Koszty legalizacji wodomierzy.
 10. Inne koszty.

IV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali

§ 11.

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
3. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.

§ 12.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub będący właścicielami lokali, pokrywają koszty wymienione w § 10 niniejszego regulaminu z tym, że obowiązek pokrywania spłaty kredytu bankowego obciąża tylko członków, których budowę lokali sfinansowano kredytem bankowym zaciągniętym przez Spółdzielnię, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty wymienione w § 10 za wyjątkiem ust. 3 i 7 w terminie określonym w § 11.

§ 13.

Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są w drodze negocjacji lub konkursu ofert.

§ 14.

Pozostałe opłaty, tj.:

- 1) za energię cieplną,
- 2) za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków,
- 3) za dźwigi osobowe,
- 4) za zbiorczą dostawę gazu sieciowego,
- 5) za wywóz nieczystości,
- 6) za inne tytuły,

są rozliczane wg zasad stosowanych w Spółdzielni, a w szczególności:

1. opłaty za energię cieplną i podgrzanie wody (wg. oddzielnego regulaminu):
 - 1) opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody wodociągowej ustala się odrębnie w danej jednostce organizacyjnej dla lokali:
 - a) opomiarowanych – posiadających w lokalach zainstalowane podzielniki ciepła dostarczonego na potrzeby grzewcze danego lokalu i liczniki zainstalowane na urządzeniach odbiorczych w przypadku dostarczania ciepła dla celów podgrzania wody,
 - b) nieopomiarowanych,
 - 2) uśrednione zaliczkowe opłaty roczne za ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej ustalane są odrębnie dla każdego lokalu,
 - 3) zaliczkowe opłaty za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody wodociągowej rozliczane są za rok kalendarzowy bezpośrednio z członkami Spółdzielni.
2. opłaty za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków:

- 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze – opłaty ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - 2) rozliczenie następuje w okresach nie dłuższych niż półrocznych, oraz w przypadku zmiany ceny 1 m³ wody i ścieków,
 - 3) różnica wynikająca z rozliczenia wody jest odnoszona w koszty eksploatacji danej nieruchomości.
3. opłaty za dźwigi osobowe:
- 1) opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych według ewidencji Spółdzielni
 - 2) opłaty od lokali usytuowanych na I piętrach budynków w wys. ½ stawki,
 - 3) nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach budynków.
4. opłaty za dostawę gazu sieciowego (w ramach liczników zbiorczych na poszczególnych budynkach):
- 1) opłaty za zużycie gazu ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu według ewidencji Spółdzielni,
 - 2) w przypadku zmiany przez dostawcę ceny gazu za 1 m³ w ciągu roku kalendarzowego Spółdzielnia zobowiązana jest do ustalenia skutków zmiany ceny oraz odpowiedniego rozliczenia z mieszkańcami,
 - 3) ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez użytkowników opłat – zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dostawy gazu dokonuje Spółdzielnia po zakończeniu roku kalendarzowego, w wysokości i w sposób zapewniający równoważenie poniesionych kosztów dostawy z przychodami z opłat.
5. opłaty za wywóz nieczystości:
- 1) opłaty za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości,
 - 2) opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych ustala się w podziale na 1 m² pow. uż. lokalu, która jest różnicowana w zależności od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej (np. biuro, sklep spożywczy),
 - 3) różnica pomiędzy wnoszonymi opłatami przez poszczególnych użytkowników a faktycznymi kosztami za wywóz nieczystości odnoszona jest w koszty eksploatacji danej nieruchomości.

§ 15.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat eksploatacyjnych.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

§ 16.

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm.

V. Postanowienia końcowe.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni
Nr 19/2005 z dnia 27.09.2005 r.