

R E G U L A M I N

Rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami

Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

Małej Spółdzielni Mieszkaniowej

"SPÓŁDZIELCA"

w Szczecinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

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

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych,
- 2) kosztów zarządu przez Spółdzielnię,
- 3) dostawę gazu, gdy lokale zaopatrywane w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- 4) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 5) wywóz nieczystości stałych,
- 6) eksploatację i remonty domofonów.

§ 2.

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 3.

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywającymi się z latami kalendarzowymi.
2. Jeżeli w roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonuje się korekty wymiaru opłat za używalność lokali oraz może być dokonana korekta planu rzeczowo-finansowego.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonuje się rozliczenia wyniku gospodarki zasobami. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio w roku następnym koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 4.

Koszty eksploatacji i remontów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 5.

Koszty zarządu przez Spółdzielnię są ewidencjonowane i rozliczane dla całości zasobów Spółdzielni.

§ 6.

Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz zużycia gazu rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalach objętych licznikiem zbiorczym.

§ 7.

Koszty wywozu nieczystości rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób korzystających z danej wiaty śmietnikowej.

§ 8.

1. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie w nim przebywające nawet nie posiadające zameldowania.

2. W przypadku czasowej nieobecności osoby (powyżej 2 m-cy) w danym lokalu, potwierdzonej aktualnym zaświadczeniem lub stosownym oświadczeniem, będzie stosowana bonifikata.
3. Nie stosuje się bonifikaty od osób; za miesiące przed złożonym zaświadczeniem lub stosownym oświadczeniem o nieobecności osoby w danym lokalu.
4. W przypadku nie zgłoszenia osoby zamieszkującej w danym lokalu Spółdzielnia nalicza do 3-ch lat wstecz opłaty od osoby wraz z odsetkami ustawowymi za dany okres.

§ 9.

Po zainstalowaniu w lokalu urządzeń pomiarowych koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się według wskazań tych urządzeń.

§ 10.

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

§ 11.

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 12.

Spółdzielnia tworzy fundusze na remonty i konserwacje.

- a) dla każdej nieruchomości odrębnie fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- b) fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 13.

1. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np.: pokoje, kuchnia, przedpokoje, ubikacja, łazienka itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu 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, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansard), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 14.

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. Z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi i pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego, schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne), należy doliczać proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 15.

1. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się według dokumentacji technicznej budynku przejętego przez spółdzielnię w trakcie odbioru lub w przypadku wątpliwym wg rzeczywistego pomiaru.
2. W przypadku zabudowy za zgodą Spółdzielni części wspólnej (np. korytarza), powierzchnię użytkową dla celów rozliczeniowych ustala się w/g dokonanego obmiaru przez Spółdzielnię.

§ 16.

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu jak i lokale wydzielone.
2. Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie suszarnie, wózkownie oraz lokali i pomieszczeń zajmowanych na potrzeby spółdzielni i lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych np. piwnic.
3. Ewidencję kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzi się oddzielnie dla lokali jak i nieruchomości.
4. Ustalając poszczególne pozycje analityczne kosztów eksploatacji na lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże, dopuszcza się możliwość zróżnicowania niektórych pozycji kosztów z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania zwiększającego koszty eksploatacji lokali oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez spółdzielnię w związku z tymi lokalami (np. zajmujących większą powierzchnię terenu).

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZBIORCZEJ DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO

§ 17.

1. W budynkach wyposażonych wyłącznie w zbiorcze urządzenie pomiarowe gazu (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na każdy zespół klatek podłączonych do licznika zbiorczego.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 18.

1. Ewidencję kosztów zużycia wody (zimnej i podgrzanej) i odprowadzenia ścieków prowadzi się na poszczególne organizacyjnie wydzielone budynki.
2. Lokale, w których zainstalowane są liczniki wody zimnej i ciepłej rozlicza się ze zużycia wody i odprowadzenia ścieków nie rzadziej niż co 4 m-ce ewentualne różnice rozlicza się z użytkownikami w kwartale następnym.
3. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania urządzeń pomiarowych wody, użytkownik lokalu zobowiązany jest do ich naprawy i legalizacji na własny koszt.
Do czasu spełnienia ww zobowiązania rozliczanie za użytą wodę i odprowadzenie ścieków nastąpi zgodnie z apisem ust. 5 § 18.
4. Oplombowanie i przyjęcie do rozliczeń urządzeń pomiarowych wody przez Spółdzielnię następuje na początku lub w połowie miesiąca.
5. Dla użytkowników lokali, w których nie zainstalowano liczników wody ustala się ryczałt z

zł/osobę na podstawie analizy zużycia wody w poprzednim kwartale.

6. Ryczałt stanowi iloczyn:
 - ilości wody wskazanej przez licznik główny (danej nieruchomości) zmniejszone o sumę zużycia zarejestrowanego przez wodomierze w lokalach mieszkalnych, usługowych, pralniach i innych punktach poboru wody podzielonych przez ilość osób faktycznie przebywających w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w liczniki wody
 - ceny wody i odprowadzenia ścieków.
7. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości zużytej wody i oblicza się dodając do ceny 1m³ wody cenę 1 m³ odprowadzonych ścieków.
8. W przypadku uszkodzenia licznika, zerwania lub uszkodzenia plomb na licznikach lub w inny sposób uniemożliwienia ustalenia ilości zużycia wody naliczony będzie ryczałt ust. 6 § 18 za okres od ostatniego odczytu do momentu usunięcia przyczyny uniemożliwiającej prawidłowe odczytanie liczników.

§ 19.

Użytkownicy lokali wyposażonych w liczniki wody oprócz należności za wodę ponoszą koszty zryczałtowanej opłaty ustalonej przez Radę Nadzorczą.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

§ 20.

1. Koszt wywozu nieczystości rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w danej nieruchomości.
2. Koszt wywozu nieczystości rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób mieszkających w zespole nieruchomości w przypadku gdy korzystają ze wspólnej wiaty śmietnikowej.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW DOMOFONÓW

§ 21.

Wysokość opłat za eksploatację i remonty urządzeń domofonowych określa Rada Nadzorczą.

VII. OPŁATY ZA DODATKOWE POMIESZCZENIA

§ 22.

1. Za posiadanie dodatkowej piwnicy za zgodą Zarządu Spółdzielni pobiera się opłatę z tytułu eksploatacji od powierzchni wg rzeczywistego obmiaru jak za lokal mieszkalny.
2. Za dodatkową piwnicę nie uważa się powierzchni zagospodarowanej we własnym zakresie pod schodami.

§ 23.

Dodatkowe piwnice wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej podlegają przepisom o najmie lokali użytkowych.

VIII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 24.

1. Plan rzeczowo-finansowy na rok kalendarzowy, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą stanowi podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
2. Członek Spółdzielni - użytkownik wnosi opłaty na pokrycie:
 - a) kosztów eksploatacji danej nieruchomości,
 - b) kosztów zarządu przez Spółdzielnię,
 - c) funduszu remontów i konserwacji,
 - d) funduszu na termomodernizację,
 - e) kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody - zgodnie z regulaminem,
 - f) dostawy gazu,
 - g) opłaty za dostawę wody i odprowadzenia ścieków,
 - h) wywozu nieczystości,
 - i) spłaty rat kredytu i odsetek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy, remontu lub zakupu lokalu
 - j) konserwacji i remontów domofonów
 - k) inne koszty związane z daną nieruchomością.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych płacą czynsze najmu skalkulowane w umowie najmu.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego płacą spółdzielni:
 - a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 112/2008 w dniu 24 kwietnia 2008 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Barbara Woronowicz



Jerzy Ciaś

