

REGULAMIN

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat
za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej
"NOWA" w Lubinie**

Materiały chronione prawem autorskim
do użytku wewnętrznego
LIPIEC 2009R

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie.

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 XII.2000 oraz tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003r /Dz. U. z 2003r nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami /.
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r - tekst jednolity z dnia 08.08.2000r /Dz. U. z 2000r nr.80, poz.903 z późniejszymi zmianami/
3. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.IX.1982r. tekst jednolity z dnia 23.X.2003r /Dz. U. z 2003r nr.188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami/
4. Statut SM NOWA.

II. Postanowienia ogólne.

1. Członek Spółdzielni – rozumie się przez to członka SM "NOWA" zajmującego lokal na podstawie przydziału lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub posiadającego prawo do odrębnej własności do lokalu.
2. Dysponent lokalu - osoba posiadająca uprawnienia do zajmowanego lokalu na podstawie prawa spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego, odrębnej własności lub umowy najmu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku, izba lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, które służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkalnych lub innych potrzeb zgodnie z przeznaczeniem lokalu.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, zabudowanych korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom dysponenta, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, pralni i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic oraz komór.
5. Nieruchomość to wydzielona działka gruntu stanowiąca odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
6. Nieruchomość wspólna - rozumie się przez nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych lub łącznie więcej niż jednemu właścicielowi /w tym Spółdzielni/ stanowiącą: grunt, na którym został wybudowany budynek, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia

budynku , które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni m.in. fundamenty, ściany /z kanałami wentylacyjnymi/, stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe /dźwigowe/ łącznie z dźwigiem, zsypy, pionowe instalacje /elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, c. o. i c. w. u /,strychy, suszarnie, dachy, kominy.

7. Mienie spółdzielni- rozumie się przez to nieruchomości i części nieruchomości spółdzielni , które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali /np. infrastruktura techniczna/.
8. Mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców- rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni , które służą wszystkim mieszkańcom spółdzielni /np. drogi, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne itp./
9. Spółdzielnia, jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują takie same prawa jak i obowiązki co do lokali;
 - nie wyodrębnionych,
 - wyodrębnionych,
 - nieruchomości wspólnej.
10. Regulamin- rozumie się przez to niniejszy regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni .
11. Regulamin określa zasady ustalania i wnoszenia oraz rozliczania opłat za używanie lokali przez dysponentów.
12. W ramach pobieranych opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym , zapewniającym bezpieczeństwo oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.
13. Dysponent lokalu ma obowiązek dbać o należytą konserwację lokalu oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.

III. Cele i zadania ewidencji rozliczania kosztów.

Celem określonych w niniejszym regulaminie zasad ewidencji i rozliczania jest ustalenie obciążeń poszczególnych grup dysponentów lokali w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych/art. 4/ i w zależności od tytułu prawnego. Wśród dysponentów lokali wyróżnia się ;

1. Członkowie spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu ,

- kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu ,
- kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

3. Osoby nie będące członkami spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu są zobowiązane uczestniczyć w wydatkach poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu ,
- kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na zasobach spółdzielni.

5. Najemcy lokali , które są własnością spółdzielni opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami najmu.

6. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, zobowiązani są uiszczać do dnia opróżnienia lokalu pełne koszty eksploatacji i remontów utrzymania tego lokalu przez spółdzielnię.

7. Członkowie spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.

8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich dysponentów lokali spółdzielni.

9. Wysokość opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni i dysponentów lokali mieszkalnych nie będących członkami jest zróżnicowana na podstawie wyliczenia wysokości uzyskanych pożytków z lat poprzednich.

10. Pożytki uzyskane z następujących tytułów, przeznacza się na: zmniejszenie stawki za zarządzanie i administrowanie spółdzielnią,

- z ogłoszeń i reklam umieszczanych na tablicach ogłoszeń-
zasilenie funduszu SK,
- inne reklamy – dopłata do eksploatacji na danej nieruchomości,
- działalność developerska- zasilenie funduszy remontowych,

IV. Grupowanie i rozliczanie kosztów.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania oraz wydatków o których mowa w części III zalicza się w szczególności:

1. Koszty bezpośrednie przypadające na poszczególne nieruchomości:
 - bieżąca konserwacja i usuwanie awarii instalacji technicznych
 - odpisy na fundusze remontowe,
 - odpisy na fundusz społeczno kulturalny,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - dostawy ciepła na cele grzewcze i podgrzania ciepłej wody,
 - eksploatacji dźwigów osobowych i osobowo-towarowych,
 - wywozu nieczystości stałych,
 - utrzymania domofonów,
 - podatku od nieruchomości,
 - opłat za użytkowanie wieczyste gruntu,
 - utrzymanie infrastruktury towarzyszącej
 - utrzymanie gruntów i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na zasobach spółdzielni,
 - usługi porządkowe,
 - zużycie energii elektrycznej
 - ubezpieczenia nieruchomości,
 - pielęgnacja zieleni,
 - wszelkie przeglądy techniczne, budowlane, instalacji elektrycznej, gazowej budynków.
 - inne koszty eksploatacji i utrzymania

2. Koszty pośrednie , których nie można przypisać bezpośrednio do określonej nieruchomości – obciążają proporcjonalnie poszczególne nieruchomości wg. powierzchni użytkowej lokali a zalicza się do nich w szczególności:

- koszty zarządzania i administrowania spółdzielnią
- koszty zarządzania i działalności Rady Nadzorczej,
- koszty posiedzeń Walnych Zebrań Członków Spółdzielni.

3. Koszty ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości .

4. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów określonych w pkt.1 i 2 ustala Rada Nadzorcza z wyłączeniem kosztów ustalonych przez dostawców mediów, zmiana wysokości kosztów obowiązuje w opłatach z datą wystawioną przez dostawcę.

5. Opłaty o których mowa w pkt. 4 wnosi się do końca każdego miesiąca . W razie zwłoki w zapłacie Spółdzielnia pobierze należne odsetki ustawowe zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Nadzorczej.

6. Jeżeli w ciągu danego roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości dopuszcza się zmianę wysokości opłat za użytkowanie lokali z jednoczesną korektą planu rzeczowo finansowego.

7. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami GZM na poszczególnych nieruchomościach w danym roku , zwiększa odpowiednio koszty lub przychody GZM w następnym roku .

V. Fizyczne jednostki rozliczeniowe.

1.Podstawowymi jednostkami rozliczeń są:

- 1m² powierzchni użytkowej,
- ilość osób zamieszkałych w lokalu,
- lokal mieszkalny lub użytkowy,
- wskazania liczników lub podzielników kosztów.

2. Rozliczenie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości na m² powierzchni użytkowej dotyczy wydatków z tytułu:

- eksploatacji,
- podatków od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów ,
- części wspólnych,
- funduszy remontowych i społeczno kulturalnego,
- zarządzania i administrowania spółdzielnią.

3. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg Polskiej Normy PN 70/B-02365- powierzchnia budynków, podział, określenia i zasady pomiaru.

4. Ilość osób zamieszkałych dotyczy wydatków z tytułu;

- wywozu nieczystości ,
- funduszu remontu i eksploatacji dźwigów

5. Wskazania liczników lub podzielników kosztów dotyczy wydatków;

- zimna woda
- ciepła woda
- centralne ogrzewania
- energia elektryczna.

VI. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych i osobowo towarowych.

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych i osobowo – towarowych stanowią element kosztów nieruchomości wspólnej i obejmują;

- koszty dozoru technicznego,
- bieżącej konserwacji
- ubezpieczenia
- odpisy na fundusz remontowy dźwigów

Jednostką rozliczeniową kosztów i opłat związanych z eksploatacją i remontami jest ilość osób zamieszkałych w danej nieruchomości.

2. Za lokale mieszkalne obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się:

- lokale położone od parteru wzwyż w budynkach, gdzie przystanki są usytuowane na poszczególnych kondygnacjach.
- lokale położone od I pietra wzwyż, gdzie przystanki usytuowane są na półpiętrach.

3. Opłaty za lokale położone na parterach i I piętrach w budynkach, gdzie przystanki znajdują się na kondygnacjach oraz lokale położone na I piętrach budynkach, gdzie przystanki znajdują się na półpiętrach wynoszą 50% należnej opłaty jak za pozostałe kondygnacje.

4. Ogólną kwotą kosztów eksploatacji dźwigów osobowych i osobowo – towarowych obciąża się użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych wg kosztów określonych przez Zarząd.

VII. Koszty wywozu nieczystości stałych.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki spółdzielni związane z :
 - wszystkimi opłatami związanymi z wywozem nieczystości
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenie kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

VIII. Rozliczenie kosztów remontów i konserwacji domofonów.

Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Spółdzielnia instaluje domofony w budynkach, gdzie 70% dysponentów lokali wyrażają zgodę na koszty ich instalacji i funkcjonowania.

IX. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej.

1. Koszty zakupu energii elektrycznej wynikają z faktur dostawcy energii elektrycznej na podstawie umowy na dostawę energii wg obowiązującej taryfy.
2. Koszty dostawy energii elektrycznej rozliczane są na poszczególne budynki i stanowią koszty wynikające ze zużycia energii elektrycznej wg wskazań liczników mierzących pobór energii , zainstalowanych na poszczególnych budynkach.
3. Koszty energii elektrycznej w budynkach pomniejszone o koszty wg wskazań podliczników zainstalowanych w lokalach stanowią zmniejszenia kosztów utrzymania części wspólnych.

X. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na:
 - podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
 - podatek od lokali mieszkalnych
 - podatek od lokali użytkowych
 - wieczyste użytkowanie gruntów / nieruchomości i tereny wspólne/

2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w trzech pierwszych przypadkach wymienionych wyżej, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Dysponenci lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

XI. Zakres obowiązków Spółdzielni.

1. W ramach opłat za używanie lokali Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zapewnić członkom dogodnie warunki zamieszkiwania jak określają poniższe postanowienia.

2. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:

- utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym,
- sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczenia,
- sprawna obsługa administracyjna,
- zakres napraw wewnątrz lokalu określa Regulamin w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- zakres napraw w odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych określa umowa najmu.

3. W zakresie centralnego ogrzewania:

Rozpoczęcie ogrzewania powinno nastąpić jeśli temperatura zewnętrzna o godz. 19⁰⁰ w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa od +12° C

Przerwanie ogrzewania może nastąpić jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19⁰⁰ w ciągu 3-kolejnych dni będzie wyższa od +12° C. Decyzję o włączeniu i wyłączeniu ogrzewania podejmuje Zarząd S.M."NOWA"

Ogrzewanie można niezwłocznie przerwać jeśli nastąpi znaczne ocieplenie.

4. Ustala się upust cenowy (przy opłatach pobieranych w formie opłat ryczałtowych) za niedogrzaanie mieszkania, jeżeli temperatura w lokalu w ciągu co najmniej dwóch dni w m-cu wynosi:

- a) +15°C lub mniej w wysokości 1/15 części miesięcznej opłaty licząc za każdy dzień niedogrzaania mieszkania.
- b) poniżej +20°C ale jest wyższa niż określona w pkt. 1 w wysokości 1/30 części miesięcznej opłaty licząc za każdy dzień niedogrzaania mieszkania.

Podstawę do ustalenia upustu cenowego wg umowy z dostawcą stanowi protokół komisyjnego pomiaru temperatury wewnętrznej w danym mieszkaniu lub lokalu. Upust nie przysługuje w przypadku stwierdzenia samowolnej zmiany nastaw wstępnych zaworów termostatycznych dokonanych przez użytkownika.

5. W zakresie ciepłej wody użytkowej:

a.) zgodnie z Dz. U. Nr 10 z dnia 08.02.1995 r. § 120 pkt. 1 – temperatura wody w punkcie czerpalnym u odbiorcy winna wynosić co najmniej 45°C, lecz nie wyższa niż 55°C

b.) ustala się upust cenowy za brak dostawy ciepłej wody użytkowej (przy opłatach pobieranych w formie ryczałtowej), gdy w punkcie czerpalnym u odbiorcy w szczytowym okresie poboru jak i przy minimalnym rozbiórce wody temperatura wody jest niższa od 45°C w ciągu co najmniej 2 dni w tygodniu – w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż +45°C. Podstawę do ustalenia upustu cenowego stanowi protokół komisyjnego pomiaru temperatury ciepłej wody użytkowej w danym mieszkaniu lub lokalu.

6. Niedogrzanie lokalu lub brak dostawy ciepłej wody, użytkownik powinien zgłosić ustnie lub pisemnie w dniu stwierdzenia tego faktu co zostanie odnotowane w książce zgłoszeń ADM. Administracja Spółdzielni ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.

Nie sprawdzenie reklamacji jest równoznaczne z uznaniem roszczeń dysponenta lokalu.

7. W zakresie eksploatacji dźwigów – stałe funkcjonowanie dźwigów.

8. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godz. Od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 8 godz.

9. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są zapisy w dzienniku zgłoszeń dźwigu dokonywane codziennie przez gospodarza domu lub administratora oraz kontrolki pracy dźwigów załączoną do rachunków za ich konserwację.

10. W przypadku stwierdzenia wystąpienia trwałych wad technologicznych w postaci przecieków lub przemarzań płyt osłonowych ścian, Zarząd może udzielić bonifikaty z części opłat eksploatacyjnych. Zakres wskazanych wad określi komisja powołana przez Zarząd spółdzielni.

11. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach rozliczeniowych.

XII. Postanowienia końcowe.

1. Traci moc uchwała nr 30/RN/05 z dnia 27.09.2005 wprowadzający regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania wysokości opłat za lokale w SM NOWA

2. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą RN nr 21/RN/ 09 w dniu 30.07.09 r. i obowiązuje od dnia 01.08.2009 ,

SEKRETARZ RN

Izabella Jankowska

PRZEWODNICZĄCY RN

Władysław Polyniak.

1443
RADCA PRAWNY
Józef Kustra

ANEKS nr1

z dnia 27.02.2023r

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalenia wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej
"NOWA" w Lubinie.

§1.

W rozdziale V Fizyczne jednostki rozliczeniowe pkt 4, otrzymuje nowe brzmienie:

4. Ilość osób zamieszkałych w lokalu- dotyczy opłaty za odpady komunalne.

§2.

W rozdziale VI Koszty eksploatacji dźwigów osobowych i osobowo towarowych:

1) pkt 1, otrzymuje nowe brzmienie:

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych i osobowo towarowych stanowią element kosztów nieruchomości wspólnej i obejmują:

- koszty dozoru technicznego,
- bieżącej konserwacji,
- ubezpieczenia,
- odpisy na fundusz remontowy dźwigów.

Jednostką rozliczeniową kosztów i opłat związanych z eksploatacją i remontami urządzeń dźwigowych jest m²p.u mieszkania w danej nieruchomości.

2.) Skreśla się punkt 2 , 3 i 4 .

§3.

Aneks został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr z dnia 27.02.2023r,obowiązuje od dnia 01.06.2023r.

Sekretarz

Rady Nadzorczej

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

43 RADCA PRAWNY
mgr Józef Kuśtra