Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej

Uchwała nr 3/24.09.2020 z dn. 24-09-2020 r.

REGULAMIN

ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
PRZY LUBMORZE W TRZCIANCE

Spis treści

I. Podstawa prawna 3
II. Postanowienia ogólne 3
III. Fizyczne jednostki rozliczeniowe 3
IV. Rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych 4
V. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania 7
VI. Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej wody 8
VII. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków 8
VIII. Ustalanie opłat za używanie lokali 8
IX. Postanowienia końcowe 9

I. Podstawa prawna

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.),
b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.),
c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.),
e) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej przy Lubmorze w Trzciance.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali, osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych.

III. Fizyczne jednostki rozliczeniowe

§ 2

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być:
   - powierzchnia m^2 powierzchni użytkowej,
   - liczba osób zamieszkałych w lokalu,
   - wskazania urządzeń pomiarowych,
   - lokal,
   - punkt instalacji domofonowej,
   - udział właściciela w nieruchomości wspólnej.
2. Zastosowanie jednostek rozliczeniowych określa i zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich znaczenie (funkcję) i sposób użytkowania jak: pokoje, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

5. Wg zasady ustalonej w ust. 3 określa się również powierzchnię lokalu użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według dokumentacji technicznej budynku.
7. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokość 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m^2. Przy ustalaniu powierzchni nie należy włączać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m^2.

IV. Rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują w szczególności:
   a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
   b) odpisy na fundusz remontowy i inne fundusze zasobów mieszkaniowych,
   c) koszty przeglądów,
   d) wywóz odpadów komunalnych,
   e) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
   f) koszty zużycia energii elektrycznej,
   g) koszty CO,
   h) koszty dostawy CW,
   i) koszty sprzątania klatek schodowych (w przypadku firmy sprzątającej),
   j) domofony,
   k) podatki,
   l) fundusze specjalne.
2. Koszty eksploatacji rozliczane są dla poszczególnych nieruchomości i są rozliczane w podziale na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
3. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych (np. piwnic) oraz pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie.
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontów i inne fundusze oraz podatku od nieruchomości, bez kosztów co i kosztów gospodarowania odpadami, bez sprzątania) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej.
5. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m^2 powierzchni użytkowej podwyższa się dla lokali użytkowych w szczególności z tytułu większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.
6. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1m^2 powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz remontowy i konserwację w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz podatek od nieruchomości uiszczony przez Spółdzielnię od danego lokalu. Zasady dokonywania odpisów na remonty i konserwację oraz naliczanie podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy.
   Decyzje podejmuje organ uprawniony statutowo do ustalania opłat eksploatacyjnych.

7. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla:
   a) lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i lokali stanowiących odrębną własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   b) lokali użytkowych,
   c) lokali użytkowych o działalności społecznej lub społeczno-wychowawczej; w przypadku tego rodzaju lokali dopuszcza się możliwość ustalania przez organy Spółdzielni zróżnicowanych stawek opłat dla poszczególnych lokali.
   d) lokale mieszkalne oddane w najem – w przypadku tego rodzaju lokali dopuszcza się możliwość ustalania przez organy Spółdzielni zróżnicowanych stawek opłat dla poszczególnych lokali.
8. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali pomieszczeń ogólnego użytku jak:, suszarnie, wózkarnie, piwnice przynależne do lokali.
9. Wysokość stawek opłat określa Rada Nadzorcza.

§ 4

1. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
   1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
      a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku (tj. klatki schodowe, ciągi komunikacyjne w piwnicach),
      b) utrzymanie czystości i porządku na pozostałej części nieruchomości,
      c) energię elektryczną zużywaną do oświetlania nieruchomości,
      d) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych i na inne cele gospodarcze
      e) bieżącą konserwację budynków i infrastruktury,
      f) ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
      g) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
      h) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
      i) inne uzasadnione poniesione koszty, w zakresie niewskazanym w § 3 ust. 1.

   1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty bezpośrednie i pośrednie eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wpływów i udziałów.

   1.3. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału z nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

1.4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana, odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji, maksymalne zwiększenie wynosi 100%.

2. Odpisy na fundusz remontowy.

2.1. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez Członków i najemców oraz właścicieli mających wyodrębnioną własność odpisami na fundusz remontowy są ustalane według stawek w zł/m^2 określanych przez Radę Nadzorczą. Ustalone stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.

2.2. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębniane fundusze na zadania specjalne (np. modernizacja kotłowni).

2.3. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy,
b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
c) sposób rozliczenia różnicy.

3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczane na rzecz dostawców zewnętrznych.

3.2. Obciążenie lokali za dostawę wody i odprowadzanie ścieków następuje na podstawie faktycznej wielkości zużycia wskazanej przez opomiarowany system rozliczeń. W przypadku wystąpienia w nieruchomości różnicy między wskazaniami wodomierzy głównych budynków, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, to różnica jest rozliczana w stosunku do zużycia wody wszystkich lokali tej nieruchomości.

4. Koszty systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

4.1. Koszty systemu gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują koszty i wydatki Spółdzielni związane z:

a) realizacją postanowień wynikających z przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i uchwalonego przez Radę Gminy Trzcianka Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Trzcianka,
b) pozyskaniem informacji niezbędnych do wypełniania deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (przekazanie i odbiór oświadczeń),

4.2. Koszty systemu gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego lokalu na podstawie iloczynu m^3 zużytej wody miesięcznie i stawki ustalonej uchwałą Rady Gminy Trzcianka w sprawie wyboru

metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty.

5. Koszty utrzymania domofonów.
   5.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla nieruchomości (jeśli występują na danej nieruchomości).

6. Podatek od nieruchomości.
   6.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

   6.2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni, udziału.

   6.3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą.

7. Koszty sprzątania klatek schodowych.
   7.1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty z tytułu sprzątania klatek schodowych są ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych lokali.

V. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

§ 5

1. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni oraz zasobów administracyjnych, ogrzewanych centralnie i objętych dostawami ciepłej wody niezależnie od źródła dostaw ciepła.
2. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się w oparciu o faktycznie poniesione opłaty fakturowane na podstawie obowiązujących cenników (z uwzględnieniem postanowień Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody), z uwzględnieniem funduszu specjalnego na modernizację kotłowni oraz nakładów na remonty bieżące i konserwacje.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.).
   Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, wózkarni, itp.
   Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

VI. Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej wody

§ 6

1. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.
2. Podstawą do ustalenia obciążeń lokali mieszkalnych kosztami podgrzania zimnej wody jest odczyt na wodomierzu i stawka ustalona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

VII. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

§ 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z zapłatami za dostawę wody i odprowadzaniem ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych, kosztu odczytu oraz kosztu wymiany lub legalizacji wodomierza.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane dla nieruchomości za dany miesiąc.
3. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danej nieruchomości i odprowadzanie ścieków, rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
   - kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn zużytej liczby m^3 w lokalu (obejmującej dostawę wody i odprowadzania ścieków) oraz ceny jednostkowej,
   - kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczaną na poszczególne lokale,
   - opłaty stałej - koszty odczytu przypadającego na każde mieszkanie lub lokal użytkowy, koszty opłaty za wymianę lub legalizację wodomierzy.

VIII. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 8

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne użytkowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego, ustalane są na poziomie kosztów własnych:
   a) Koszty własne w układzie kalkulacyjnym mogą obejmować:
      - Zużycie materiałów i energii elektrycznej,
      - Usługi obce,
      - Podatki i opłaty,
      - Wynagrodzenia,
      - Świadczenia wobec pracowników,
      - Amortyzację,
      - Pozostałe koszty,
      - Odpisy na fundusze: remontowy, specjalny, na wodomierze.

b) koszty jednostkowe na 1m^2 powierzchni użytkowej ustalane są przez podzielenie kosztów całkowitych przewidzianych na dany okres przez powierzchnię lokali mieszkalnych,
c) w przypadku zainstalowania liczników pomiaru zużycia wody (indywidualnych) rozliczenia następują okresowo wg danych liczników.

3. Od najemcy lokalu Spółdzielnia ustala opłaty zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2.
4. W przypadku lokalu mieszkalnego użytkowanego bez tytułu prawnego oraz uzyskania przez Spółdzielnię wyroku sądu powszechnego nakazującego eksmisję lokatora, któremu przysługuje prawo do lokalu socjalnego podlega rozliczeniu zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu. Do dostarczenia lokalu socjalnego zobowiązana jest gmina, istnieje możliwość zapłacenia Spółdzielni przez gminę odszkodowanie na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe w przypadku cen ustalonych na poziomie kosztów własnych obliczane są jak dla lokali mieszkalnych ze zwyżką z tytułu intensywności eksploatacji, ustalane przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
6. Narzut kosztów Zarządu wynika z planu finansowo-gospodarczego na dany okres.
7. Stawki przedpłat z tyt. c.o. i c.w. wynikają z cen opłat od dostawców energii cieplnej z doliczeniem kosztów ogólnych Spółdzielni i podlegają rozliczeniu raz w roku, po sezonie grzewczym.
8. W stosunku do lokali najmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obowiązują zasady wymiaru opłat określone w ust. 2.

§ 9

Najem lokali mieszkalnych, użytkowych i innych lokali odbywa się na zasadach określonych postanowieniami Regulaminu przyjmowania w poczet członków, praw i obowiązków członków, ustanawiania praw do lokali i najmu lokali.

IX. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 3/24.09.2020 z dnia 24-09-2020 r.
2. Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi" uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 15/2014 z dnia 15-12-2014 r.

Sekretarz Rady:
Elżbieta Stankiewicz
(Elżbieta Stankiewicz)

Przewodniczący Rady:
(Karol Narloch)

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym: