

REGULAMIN

zasad ustalania i rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali

Na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”, w związku z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

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.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez

uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1, 2 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 3

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.
3. 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.
4. 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.
5. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 3 i 4.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 4

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, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, komórki itp.

Do powierzchni lokalu nie zalicza się: antresol, balkonów, loggii 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 1m 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 1,1 m².

§ 5

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczenia opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji spółdzielni.
2. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zameldowaną na pobyt stały lub czasowy, jak również osobę niezameldowaną a zamieszkałą w danym lokalu.
3. Zwalnia się od opłat osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu w przypadku:
 - a) zameldowania na pobyt czasowy trwający ponad 2 miesiące w innym miejscu,
 - b) przebywania w zakładach karnych i innych miejscach odosobnienia,
 - c) przebywania służbowo za granicą ponad 2 miesiące.
4. Zwolnienie od opłat następować będzie na podstawie oświadczenia głównego użytkownika (najemcy) lokalu, zaświadczenia instytucji, a także wpisu w dowodzie osobistym i obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po zgłoszeniu.
5. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na głównym użytkowniku (najemcy).
6. W przypadku stwierdzenia naruszenia regulaminu pobierana będzie opłata dodatkowa w wysokości 100% stawki opłat za okres 3 miesięcy wstecz, licząc od miesiąca ujawnienia faktu naruszenia regulaminu.
7. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie ma zameldowanych osób, a osoby mające tytuł prawny do tego lokalu składają oświadczenie, iż w lokalu nie zamieszkują żadne osoby, rozliczenie tych opłat przypadających na ten lokal, w których jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu”, następuje w jaki sposób jak dla jednej osoby zamieszkałej w lokalu.

§ 6

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 7

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji podstawowej,
- b) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- c) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,
- d) koszty wywozu nieczystości,
- e) koszty eksploatacji dźwigów,
- f) koszty centralnego ogrzewania,
- g) koszty działalności społeczno-wychowawczej,
- h) koszty konserwacji domofonów,
- i) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 8

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują m.in.:

- 1) koszty utrzymania porządku:
 - wynagrodzenie i narzuty gospodarzy budynków
 - naliczenie ZFŚS
 - świadczenia BHP (odzież, badania okresowe i inne)
 - bezosobowy f.płac
 - sprzątanie zlecone,
- 2) koszty materiałów i zakupu (m.in. środków czystości, żarówki i inne),
- 3) koszty usług kominiarskich,
- 4) koszty dezynsekcji i deratyzacji,
- 5) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz nieruchomości (np. hydroformia, węzeł cieplny, winda i inne),
- 6) ubezpieczenie zasobów,
- 7) koszty obsługi mienia (są to koszty ogólne Spółdzielni i koszty administracyjne),
- 8) koszty utrzymania mienia (koszty utrzymania całego mienia jak: utrzymania zieleni na osiedlu, piaskownic, bieżące konserwacje i inne),
- 9) koszty konserwacji,
- 10) koszty geodezyjne,
- 11) koszty monitoringu osiedla,
- 12) pozostałe koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

2. Opłaty za wieczyste użytkowanie.

3. Podatek od nieruchomości.

4. Koszty remontów zasobów Spółdzielni:

- odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, (w tym odpis na fundusz remontowy celowy),
- inne koszty.

5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków:
 - koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - opłata za odczyt,
 - VAT dotyczący w/w usług nie podlegający odliczeniu.
6. Koszty centralnej ciepłej wody użytkowej:
 - koszty dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej,
 - VAT dotyczący w/w usługi nie podlegający odliczeniu.
7. Koszty wywozu nieczystości:
 - koszty usług wywozu nieczystości,
 - koszty dzierżawy pojemników,
 - koszty wywozu pozostałych nieczystości (np. liście, trawy, inne odpady np. wielkogabarytowe),
 - VAT dot. w/w usług nie podlegający odliczeniu.
8. Koszty eksploatacji dźwigów:
 - koszty nadzoru Urzędu Dozoru Technicznego,
 - koszty remontów dźwigów,
 - koszty bieżącej konserwacji dźwigów,
 - VAT dot. w/w usług.
9. Koszty centralnego ogrzewania:
 - zakup energii cieplnej dla celów grzewczych,
 - VAT dot. w/w usług nie podlegający odliczeniu.
10. Koszty działalności społeczno-wychowawczej:
 - płace i narzuty pracowników,
 - odpisy na ZFŚS pracowników z pkt 1,
 - koszty materiałów i zakupów,
 - koszty utrzymania pomieszczeń,
 - koszty działalności programowej tj. imprez kulturalnych, oświatowych, sportowych, koszty półkolonii i podobnej działalności, prowadzenia kół zainteresowań,
 - pozostałe koszty.
11. Koszty konserwacji domofonów.
12. Koszty kredytu bankowego (raty i koszty obsługi) przypadającego na lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę sfinansowano kredytem bankowym.
13. Inne koszty.

IV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali

§ 9

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowią założenia uchwalone przez Radę Nadzorczą do rocznego planu gospodarczego.
2. Opłaty ustalane są przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów może być dokonywana korekta nakładów oraz wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych.
4. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-go danego miesiąca.

§ 10

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub będący właścicielami lokali, pokrywają koszty wymienione w § 8 niniejszego regulaminu z tym, że obowiązek pokrywania kosztu kredytu bankowego (§ 8 ust.10) obciążają tylko członków, których budowę lokali sfinansowano kredytem bankowym zaciągniętym przez Spółdzielnię.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty wymienione w § 8 za wyjątkiem ust. 2 i 3 w terminie określonym w § 9 ust.4.

§ 11

Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez nowych najemców lokali użytkowych ustalane są według regulaminu przetargu na ustalenie stawki czynszowej za najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”, a dla pozostałych najemców zgodnie z zawartymi umowami.

§ 12

Pozostałe opłaty tj.:

- 1) za energię ciepłą,
- 2) za dostawę wody wodociągowej i odprowadzanie ścieków,
- 3) za dostawę centralnej ciepłej wody użytkowej (c.c.w.u.),
- 4) za dźwigi osobowe,
- 5) za wywóz nieczystości,
- 6) za energię elektryczną,
- 7) za inne tytuły,

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

1. opłaty za energię ciepłą:

- 1) opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali ustala się odrębnie w danej jednostce organizacyjnej dla lokali;
- 2) uśrednione zaliczkowe opłaty roczne za ogrzewanie ustalane są odrębnie dla każdego lokalu;
- 3) opłaty za dostawę energii cieplnej rozliczane są w danym roku kalendarzowym
- 4) szczegółowe zasady opłat za energię ciepłą w mieszkaniach zawarte są w Regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie w budynkach SM „Nowy Prokocim.

2. opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków:

- 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze - opłaty ustala się według wskazań wodomierzy i za odczyt urządzeń pomiarowych;
- 2) rozliczenie następuje w okresach półrocznych;

- 3) w lokalach nie posiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną zgodnie z *Regulaminem zasad ustalania i rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”*.
 - 4) różnica wynikająca z rozliczenia wody może być:
 - a) rozliczona w roku przyszłym,
 - b) odnoszona w koszty eksploatacji danej nieruchomości;
 - 5) szczegółowe zasady opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawarte są w *Regulaminie zasad ustalania i rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”*.
3. opłaty za dostawę centralnej ciepłej wody użytkowej (c.c.w.u.):
- 1) opłaty za dostawę centralnej ciepłej wody użytkowej;
 - 2) opłaty zaliczkowe za dostawę ciepłej wody, ustalone na podstawie rozliczeń za poprzedni okres rozliczeniowy;
 - 3) rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonuje się dwa razy w roku;
 - 4) szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej zawarte są w *Regulaminie kosztów dostawy ciepła dla podgrzania wody użytkowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”*.

4. opłaty za dźwigi osobowe:

- 1) opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych według ewidencji Spółdzielni;
- 2) nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach budynków;
- 3) od lokali usytuowanych na I piętrze nalicza się ½ stawki.

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 1m² pow. użytkowej lokalu, która jest zróżnicowana w zależności od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej (np. biura, sklep spożywczy);
- 3) różnica pomiędzy wnoszonymi opłatami przez poszczególnych użytkowników a faktycznymi kosztami za wywóz nieczystości rozliczana jest bezpośrednio po zakończeniu roku kalendarzowego i może być odnoszona w koszty eksploatacji danej nieruchomości.

§ 13

Opłata na działalność społeczno-wychowawczą ustalana jest corocznie w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni, w przeliczeniu na m² powierzchni lokali mieszkalnych.

§ 14

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

§ 15

1. Rozliczanie 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.
3. Różnica, o której mowa w ust.2 nie dotyczy rozliczenia wyników w przypadkach określonych w § 12 z zastrzeżeniem ust.3.

Niniejszy regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą
w dniu 30.08.2006 r. Uchwała nr 27 / 2006
wraz ze zmianami uchwalonymi:
w dniu 21.02.2007 r. Uchwała nr 6 / 2007
w dniu 13.03.2013 r. Uchwała nr 4 / 2013