

REGULAMIN

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

1. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1.obslugę eksploatacyjną nieruchomości,
- 2.odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- 3.dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4.wywóz nieczystości stałych,
- 5.utrzymanie domofonów,
- 6.podatek od nieruchomości,
- 7.opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 8.utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

1.3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych

1.4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym

W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, wynik finansowy jest rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

1.5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się na podstawie przydziału.

1.6. Jeśli dla rozdzielenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały lub czasowy, a także osoby niezameldowane lecz zgłoszone przez osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu na podstawie oświadczenia W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowymi.

2.1. Rozliczenie kosztów eksploatacji nieruchomości.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1/** utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2/** energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń elektrycznych,
- 3/** wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
- 4/** ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5/** wynagrodzenie pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 6/** koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło tj. koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzietnikowych, koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń, koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach a także koszty wynikające z umów zawartych z podmiotami dokonującymi rozliczeń,
- 7/** narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 8/** inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2-8 ust. 1.1.

2.1.2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty 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 ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest 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 w nieruchomości wspólnej, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

2.1.4 Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadających na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do wszystkich nieruchomości spółdzielni.

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. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

2.1.5. Koszty Ogólnego Zarządu, które są wspólne dla całych zasobów a w szczególności prowizje i opłaty bankowe, podróże służbowe, szkolenia, rozdzielniki płac, materiały biurowe, środki czystości, prenumeraty, czasopisma, opłaty za telefony, ochrona obiektu, doręczanie korespondencji, rozliczane są na podstawie art. 15 ust.2 Ustawy o podatku dochodowym osób prawnych i obciążają lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Obciążenie poszczególnych lokali - odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest ustalane według stawek w zł/m² określonych przez radę nadzorczą spółdzielni.

2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości.

Wysokość tego zwiększenia określa Zarząd.

2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków, /np. modernizacja/ nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne /np. wymianę instalacji/.

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

- 1/ kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2/ kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- 3/ sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz.2.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków reguluje odrębny regulamin.

2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.4.1 koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki spółdzielni związane z:

- 1/ opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2/ utrzymaniem własnych urządzeń i środków transportowych wywozu tych nieczystości,
- 3/ opłatami za korzystanie z wysypisk /spalarni/ śmieci,
- 4/ koszty utrzymania konserwatorów terenów,
- 5/ kosztami kontroli meldunków ponoszone przez Gminy.

2.4.2 Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych oraz zgłoszonych na podstawie oświadczenia przez osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu,

2.4.3. 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 tych nieczystości.

Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

2.4.4. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę

2.5. Koszty utrzymania domofonów.

2.5.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.5.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

2.6. Podatek od nieruchomości.

2.6.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:

a/ podatek od gruntu wchodzący w skład nieruchomości,

b/ podatek od lokali mieszkalnych,

c/ podatek od lokali użytkowych.

2.6.2. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. poza i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal. **2.6.3.** Obciążenie poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. poz. A dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

2.7.1 Ponoszone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.7.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.8. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

2.8.1 Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art.40 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki spółdzielni określone rodzajowo w ust. 1.1. pkt. 1 do 8.

2.8.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.8.1. na:

1/ koszty obciążenia nieruchomości,

2/ koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni.

2.8.3. Koszty wymienione w ust. 2.8.2. pkt. 1 sa rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.

3.1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty.

3.1.1 Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.1. Pkt. 1 do 8

3.1.2. Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.1. pkt. 1 do 5 oraz 8.

3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych ust. 1.1. pkt. 3 i 4 oraz czynsz najmu.

3.1.4. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.1. pkt. 3 i 4 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

3.1.5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal: osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana płacić gdyby stosunek prawny nie wygasł.

3.1.6. Opłata za lokal służący potrzebom własnym spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.1. pkt. 1 do 8 i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.

3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt.3.1. Powiększone o przypadający na członka udział. Członek ma obowiązek uczestniczyć w kosztach działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

3.3. Określona w ust.3.1. Opłata użytkownika danego lokalu będącego:

1/ członkiem spółdzielni jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni.

2/ właścicielem lokalu jest pomniejszona o przysługującemu danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniona czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę /najem pomieszczenia ogólnego użytku/, to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

Opłaty te są:

1/ pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,

2/ pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

3.5. Sprawy podatku od towarów i usług /VAT/ należnego od opłat określonych w pkt. 3.1. i 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt 3.1. i 3.4.

3.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do

dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.

4. Podział obowiązków w zakresie remontów i konserwacji między Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu.

4.1 . Obowiązki Spółdzielni.

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należnym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2 i 4.3.

Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów wewnętrznej instalacji wodnokanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.

4.2. Obowiązki użytkowników lokali.

Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2/ naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
- 3/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian wraz z usuwaniem zawilgoceń,
- 6/ malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją,
- 7/ naprawa i wymiana instalacji elektrycznych, telefonicznych i domofonowych oraz pokrycie kosztów ponownego oplombowania liczników elektrycznych i zabezpieczeń przedlicznikowych,
- 8/ naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnych za wyjątkiem pionów instalacyjnych,
- 9/ naprawa i wymiana instalacji gazowych wraz z wykonaniem próby szczelności instalacji i montażem licznika na gaz,
- 10/ odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji spółdzielni.

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

4.3. Lokator, który opuszcza lokal w wyniku przeprowadzenia eksmisji bądź też przekazania lokalu w wyniku utraty tytułu prawnego do lokalu jest obciążony kosztami białkowania lokalu, wymiany armatury sanitarnej i kuchni gazowej.

5. Rozliczenia z tytułu zamian i sprzedaży lokali mieszkalnych

5.1. W przypadku zbycia lokali mieszkalnych nierozliczone zobowiązania płatnicze wobec Spółdzielni z tytułu funduszu remontowego i dostawy mediów, z dniem zawarcia umowy przechodzą na nabywcę.

Wyżej wymieniony regulamin obowiązuje **od dnia 14.12.2009 r**

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku

Sekretarz

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej