REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie" w Nałęczowie

I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
   a) obsługę eksploatacyjną nieruchomości
   b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
   c) dostawę wody i odprowadzanie ścieków
   d) wywóz nieczystości stałych
   e) konserwację i przeglądy
   f) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych i opłat za pakiet programowy
   g) utrzymanie instalacji domofonowych
   h) podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntów
   i) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach
   j) energia elektryczna
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są roczne plany gospodarczo-finansowe spółdzielni uchwalone przez radę nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali.
   Podwyższenie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za wodę i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 2

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są: m2 powierzchni użytkowej lokali, wskazania urządzeń pomiarowych, inne o ile dotyczą opłat niezależnych od spółdzielni, a pozostają w zgodności z obwiązującymi przepisami(np.m3)

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, garderoby itp. Pomieszczenia służące mieszkalnym celom użytkownika.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, pralni, suszarni, piwnic.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.
5. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

II Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.
   obejmują wydatki spółdzielni na:
   a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytkowania oraz otoczeniu budynków
   b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych
   c) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze
   d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami
   e) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługę eksploatacyjną nieruchomości
   f) amortyzacja
   g) materiały i usługi
   h) narzut kosztów ogólnych spółdzielni
   i) inne wydatki
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.
3. 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.
4. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dokonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m2 określonych przez radę nadzorczą spółdzielni.

6. W stosunku do lokali użytkowych nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy. Koszty związane z remontem lokali obciążają bezpośrednio eksploatację podstawową lokali użytkowych.
7. Działania techniczne polegają na ulepszeniu budynków, nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowych zasobów.

III Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych
- Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków prowadzi się odrębnie dla każdego budynku po odczytach wodomierza głównego
2. Koszty ponoszone przez spółdzielnie za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków, rozlicza się na poszczególne lokale zgodnie z odczytem wodomierza w okresach miesięcznych.
3. Różnica w dostawach wody obciąża eksploatację podstawową.

IV Koszty wywozu nieczystości stałych

Koszty wywozu nieczystości stałych obciążają proporcjonalnie koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości do 1m2 powierzchni użytkowej lokali.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
2. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych przelicza się na 1m2 powierzchni lokalu. Zgodnie z zawieranymi umowami najmu.

V Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz pakietów programowych są ewidencjonowane i rozliczane na lokale mieszkalne.

VI Koszty utrzymania instalacji domofonowych.

1. Koszty utrzymania instalacji domofonowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

VII Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie.

1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany do m2 powierzchni użytkowej dla każdej nieruchomości w rozbiciu na
   a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości~~ami~~
   b) podatek od lokali mieszkalnych i piwnic
   c) podatek od lokali użytkowych
   d) podatek od garaży
2. Właściciele lokali z odrębną własnością rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
3. Opłaty za część wspólną użytkowania wieczystego gruntów ponoszą zarówno członkowie spółdzielni z prawem lokatorskim, własnościowym jak również właściciele lokali stanowiących odrębna własność.

VIII Ustalanie opłat za używanie lokali.

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty.
   - 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 byłyby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny wygasł.
   - obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu .
     O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
     Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
2. Za opłaty eksploatacyjne, solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu niebędącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

a) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem
   - pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby fizyczne korzystające z lokalu

b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuj spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt a ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia m-ca.
   Od opłat wnoszonych z opóźnieniem nalicza się:
   a) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawo do lokalu odsetki ustawowe
   b) w przypadku właścicieli lub najemców lokali ustawowe odsetki za zwłokę
4. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokalu, spółdzielnia zawiadamia osoby którym przysługują tytuły prawne do lokalu, zgodnie z § 41 Statutu Spółdzielni.
   Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie spółdzielni lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy, liczy się data wpływu na r-ek bankowy.

IX Obowiązek spółdzielni

1. Z tytułu pobieranych opłat eksploatacyjnych za używanie lokali, spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy głównej wewnętrznej instalacji wodociągowej i gazowej – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz anteny zbiorczej i domofonu – z wyjątkiem osprzętu.
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu.

X Obowiązek członka, właściciela, najemcy.

Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
b) naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
d) napraw przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów (bez wad technologicznych)
f) malowanie drzwi i okien , urządzeń sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia,
g) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu i przekazania do dyspozycji spółdzielni.

Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim i pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię za dodatkową odpłatnością .

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Zarząd w granicach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni.

Traci moc obowiązujący dotychczas Regulamin.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 24.11.2011
2. Obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

ZA RADĘ NADZORCZĄ

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZEDWIOŚNIE"
w Nałęczowie

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Potwierdzenie przyjęcia do wiadomości i stosowania treści Regulaminu.

Członkowie Zarządu Spółdzielni swoimi podpisami potwierdzają przyjęcie do wiadomości i stosowanie treści niniejszego Regulaminu.