REGULAMIN

USTALANIA ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

Na podstawie Statutu Szydłowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, 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.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniem Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Obowiązki te wykorzystują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Wydatki o których mowa wyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., dostawy wody, odpisy na fundusz remontowy, gaz oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale uchwala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych dokonują opłaty eksploatacyjnej według zasad ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne dokonują opłaty eksploatacyjnej zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu Cywilnego.

§ 4

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni (w szczególności eksploatacja i fundusz remontowy) Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany poinformować po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą, osoby, o których mowa w § 2, niniejszego regulaminu co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (woda i kanalizacja, energia cieplna, gaz, podatki, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi), Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 2, niniejszego regulaminu co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Opłaty o których mowa w § 2, wnosi się co miesiąc z góry do 28 dnia miesiąca.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. 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.
3. Najemcy oraz użytkownicy lokali nie będący członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
- m^2 powierzchni użytkowej,
- 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 „m^2" 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 14,0 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, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice, powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, komórki itp.

- powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową 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) do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się:

- strychów, antresol, balkonów, logii i pawlaczy.

4) przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m^2. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m^2.

§ 7

Przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu", stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni, prowadzonej w oparciu o oświadczenia składane przez właściciela lub głównego użytkownika lokalu mieszkalnego. Obowiązek zgłoszenia zmian spoczywa na głównym użytkowniku lokalu mieszkalnego. Przyjętą w ewidencji ilość osób zamieszkałych zmienia się od następnego miesiąca po zgłoszeniu.

III. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
- koszty eksploatacji podstawowej,
- odpis na fundusz remontowy zasobów,
- podatek od nieruchomości i opłatę od gruntu,
- ubezpieczenie zasobów,
- fundusz legalizacji wodomierzy lokalowych,
- koszty kredytu bankowego (raty i koszt obsługi) przypadającego na lokale mieszkalne, których budowę lub remont (w tym termomodernizację) sfinansowano tym kredytem,
- wywóz nieczystości,
- dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
- dostawę gazu,
- garaż

- abonament za wodomierz główny,
- domofony.

2. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów jest prowadzona w podziale na poszczególne nieruchomości.

3. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy mediów, których rozliczenia regulują odrębne Regulaminy.

§ 9

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

1) Koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny, wentylacja mechaniczna),
2) Koszty przeglądów zasobów mieszkaniowych kominiarskie i gazowe,
3) Koszty przeglądów rocznych, pięcioletnich budowlanych i elektrycznych,
4) Koszty dezynsekcji i deratyzacji,
5) Koszty przeglądów placów zabaw,
6) Koszty konserwacji zasobów – robocizna, transport, materiały związane z konserwacją (np. piasek do piaskownic, żarówki, osprzęt elektryczny, hydrauliczny),
7) Koszty sprzątania terenów spółdzielni, koszenia trawników, odśnieżania chodników, dróg i parkingów,
8) Pozostałe koszty w tym: amortyzacja, dorabianie kluczy, zakup kłódek, znaków drogowych, naklejek na kosze, pojemniki na odpady itp.
9) Narzut kosztów ogólnych spółdzielni - KOS – podział jest ustalany i corocznie zatwierdzany w rocznym planie finansowym.

Do kosztów ogólnych Spółdzielni zaliczamy:

- wynagrodzenia i narzuty pracowników i Zarządu Spółdzielni,
- świadczenia urlopowe pracowników i Zarządu Spółdzielni,
- koszty biurowe (materiały biurowe, usługi informatyczne i kserograficzne, przedmioty o niskiej wartości, wydawnictwa branżowe i prasa, organizacja walnego zgromadzenia, wydruki statutu i regulaminów, usługi pocztowe, szkolenia branżowe, usługi telekomunikacyjne),
- prowizje bankowe,
- pozostałe koszty ogólne spółdzielni (ryczałty dla rady nadzorczej, opłaty dla organizacji spółdzielczych, badanie bilansu, lustracja, obsługa prawna),

- koszty eksploatacji lokalu biura i świetlicy (centralne ogrzewanie, energia elektryczna, woda i kanalizacja, konserwacja, wywóz nieczystości, usługa sprzątania, itp.),
- inne koszty (np. amortyzacja urządzeń, drobne opłaty, środki czystości, wydatki BHP, badania lekarskie, ubezpieczenie, monitoring, itp.).

11) Nadwyżkę kosztów nad przychodami na działalności GZM roku poprzedniego.

IV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali.

§ 10

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość opłat za używanie lokali mieszkalnych zgodnie ze Statutem ustala Rada Nadzorcza.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, może być dokonywana korekta nakładów oraz wysokość opłat za użytkowanie lokali.
4. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 28-go.
5. W skład opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu wchodzą należności z tytułu:

1) eksploatacji podstawowej
Podstawą obowiązku wnoszenia opłaty z tytułu eksploatacji jest art.4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Opłata z tytułu eksploatacji ustalana jest w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

2) fundusz remontowy
Wysokość opłaty na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustalającej wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni na każdy rok rozliczeniowy. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest w wysokości adekwatnej do potrzeb remontowych wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków. Jednostką rozliczeniową funduszu remontowego jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

3) podatki i opłaty (podatek od nieruchomości oraz opłata za grunt).
Podstawą opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych.

Roczne koszty podatku od nieruchomości wynikają ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji na podatek od nieruchomości według obowiązujących stawek.

Podstawą opłaty za grunt jest Ustawa o gospodarce nieruchomościami.
Opłaty obciążające użytkowników lokali z tytułu podatków i opłat odpowiadają wysokości odprowadzanych opłat do Urzędu Miasta. Jednostką rozliczeniową jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

4) ubezpieczenie budynku
Podstawą opłaty z tytułu ubezpieczenia jest zawarta Polisa z Towarzystwem Ubezpieczeniowym.
Jednostką rozliczeniową jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

5) centralne ogrzewanie
Wysokość zaliczki za centralne ogrzewanie ustalana jest indywidualnie dla każdej nieruchomości przez Zarząd Szydłowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na podstawie otrzymanych od dostawcy faktur w jednym z dwu ostatnich okresów rozliczeniowych. Zaliczki planuje się na podstawie faktycznego zużycia ciepła przez nieruchomość w jednym z dwu ostatnich okresów rozliczeniowych, wysokości cen energii cieplnej wynikającej ze stawek i opłat taryfowych aktualnie obowiązujących oraz planowanego zużycia energii cieplnej.
Zasady ustalania i rozliczania zaliczek z w/w tytułu są określone w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych za centralne ogrzewanie.
Jednostką rozliczeniową jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

6) podgrzanie ciepłej wody
Stawka za podgrzanie 1 m^3 wody ustalana jest indywidualnie dla każdej nieruchomości przez Zarząd Szydłowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na podstawie otrzymanych od dostawcy faktur w jednym z dwu ostatnich okresów rozliczeniowych. Stawki planuje się na podstawie faktycznego zużycia ciepła przez nieruchomość w jednym z dwu ostatnich okresów rozliczeniowych, wysokości cen energii cieplnej wynikającej ze stawek i opłat taryfowych aktualnie obowiązujących oraz planowanego zużycia ciepłej wody.
Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania zaliczek z w/w tytułu są określone w Regulaminie j/w.
Jednostką rozliczeniową jest m^3 wody.

7) woda i kanalizacja

Obowiązuje zaliczkowy system odpłatności za zużywaną wodę w lokalach opomiarowanych i system ryczałtowy dla lokali nieopomiarowanych, Cena za 1 m^3 zimnej wody i odprowadzania ścieków wprowadzana jest na podstawie zatwierdzonej Taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków. Zasady ustalania i rozliczania zaliczek z w/w tytułu są określone
w Regulaminie j/w. Jednostką rozliczeniową jest m^3 wody.

8) wywóz nieczystości

Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości, określone w uchwale Rady Gminy. Opłaty za wywóz nieczystości ustala się indywidualnie dla lokali mieszkalnych w proporcji do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach według ewidencji Spółdzielni prowadzonej w oparciu o oświadczenia składane przez właściciela lub głównego użytkownika lokalu mieszkalnego. Różnica pomiędzy wnoszonymi opłatami przez poszczególnych użytkowników, a faktycznymi kosztami za wywóz nieczystości odnoszona jest w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Opłaty za wywóz nieczystości z lokali użytkowych ustala indywidualnie Najemca lokalu na podstawie deklaracji składanych do Urzędu Gminy.

9) Gaz

Podstawą ustalenia zaliczek na gaz jest Taryfa w zakresie dostarczania paliw gazowych.
Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe gazu są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Wprowadza się zaliczkowy system odpłatności za gaz. Wysokość zaliczki ustalana jest na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów dostarczanego gazu zimnego do nieruchomości, w których instalacja gazowa przewiduje jeden licznik zbiorczy. Jednostką rozliczeniową jest jedna osoba.

10) abonament za wodomierz główny

Podstawą ustalenia opłaty za wodomierz główny jest Taryfa za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków. Jednostką rozliczeniową jest jeden lokal.

11) fundusz legalizacji wodomierzy lokalowych

Fundusz legalizacji wodomierzy tworzy się z obowiązkowych wpłat członków spółdzielni, właścicieli mieszkań nie będących członkami spółdzielni, osób nie będących członkami którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, oraz użytkowników lokali bez tytułu prawnego. Środki zgromadzone na funduszu legalizacji wodomierzy są kumulowane i nie podlegają zwrotowi .
Wprowadza się zaliczkowy system odpłatności za wymianę wodomierzy. Legalizacja (wymiana) wodomierzy będzie dokonywana zgodnie z ustawą Prawo o miarach – Ustawa z dnia 11 maja 2011r. –w obecnej chwili jest to raz na pięć lat. Zasady tworzenia w/w funduszu są określone w Regulaminie legalizacji wodomierzy.

12) kredyt (odsetki)

Koszty kredytu bankowego (rata i koszty obsługi) przypadającego na lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę lub remont (w tym również termomodernizację) sfinansowano tym kredytem – w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub Banku Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Podstawą wysokości opłaty jest bankowy harmonogram spłat.

13) domofony

Zasady montażu i konserwacji określa Regulamin montażu i konserwacji domofonów w budynkach wielorodzinnych.

6. Użytkownicy lokali wnoszą dodatkową odpłatność za ilość spuszczonego a następnie uzupełnionego nośnika zładu instalacji C.O. Opłata ta jest ustalona w oparciu o koszt nośnika w danym roku rozliczeniowym. Zrzut nośnika zładu instalacji C.O. następuje na wniosek użytkownika lub właściciela lokalu. Opłaty za uzupełnienie nośnika cieplnego w instalacji C.O, a dokonane na rzecz użytkowników lokali zasilają fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

§ 11

Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są zgodnie z Regulaminem wynajmu lokali na podstawie podpisanej umowy najmu. Umowa najmu określa wysokość stawki za 1 m^2 powierzchni i inne opłaty za dostarczone media.

§ 12

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie opłacania opłat eksploatacyjnych oraz innych zaległości, jeśli takie występują.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

Postanowienia końcowe.

Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia 11-03 2019r. na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej SzSM Nr 7/2019 z dnia 11-03-2019

Rada zatwierdza: