

REGULAMIN

ZASAD USTALANIA I 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, mniejszym 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 użytkujący lokale na podstawie spółdzielczych praw do lokali, oraz osoby nie będące członkami spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu obowiązane są do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) działalnością społeczno-kulturalną,
 - 4) zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny, proporcjonalnie do wielkości ich lokali.

§3

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tych nieruchomości,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części niepokrytej pożytkami i innymi

dochodami z tych nieruchomości.

- 4) zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny, proporcjonalnie do wielkości ich lokali.

§4

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.

§5

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana poinformować osoby, o których mowa w § 2,3 i 4 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), Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 2,3 i 4 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.

§6

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 oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
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 i 2. II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami Mieszkaniowymi

§7

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, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, komórki itp.
 - powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją dane go 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) do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się:
 - strychów, antresol, balkonów, loggi 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 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§8

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

§9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - koszty eksploatacji podstawowej,
 - odpis na fundusz remontowy zasobów,
 - podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 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,
 - 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.

§10

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - 1) wynagrodzenia i narzuty na płace pracowników GZM,
 - 2) koszty świadczeń urlopowych pracowników GZM,
 - 3) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny, wentylacja mechaniczna),
 - 4) koszty przeglądów zasobów mieszkaniowych kominiarskie i gazowe,
 - 5) koszty przeglądów pięcioletnich budowlanych i elektrycznych zasobów,
 - 6) koszty dezynsekcji i deratyzacji,
 - 7) koszty konserwacji zasobów - robocizna, transport, materiały związane z konserwacją (np. piasek do piaskownic, żarówki, osprzęt elektryczny, hydrauliczny),
 - 8) koszty sprzątnięcia terenów spółdzielni, koszenia trawników, odśnieżania chodników dróg i parkingów,
 - 9) koszty amortyzacji, ogłoszeń o przetargach, opłat,
 - 10) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - 11) narzut kosztów ogólnych spółdzielni - KOS (sposób podziału na realizację celów spółdzielni określonych w §5 oraz na działalność gospodarczą określoną w §6 statutu

zatwierdzany jest w rocznym planie finansowym),

do kosztów ogólnych spółdzielni zaliczamy:

- wynagrodzenia i narzuty pozostałych pracowników i zarządu spółdzielni,
- świadczenia urlopowe pozostałych 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
- inne koszty (np. amortyzacja urządzeń, drobne opłaty),

12) nadwyżkę kosztów nad przychodami na działalności GZM roku poprzedniego.

IV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali

§11

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 wysokości opłat za użytkowanie lokali.
4. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go.
5. W skład opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu wchodzi 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 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

2) fundusz remontowy

Wysokość opłaty na fundusz remontowy ustala corocznie Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustalającej wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni. 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 m² powierzchni użytkowej lokalu.

- 3) podatki i opłaty (podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów) 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 z tytułu wieczystego użytkowania gruntów jest Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Opłaty obciążające użytkowników lokali z tytułu podatków i opłat odpowiadają wysokości odprowadzanych opłat do Urzędu Miasta. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 4) ubezpieczenie budynku Podstawą opłaty z tytułu ubezpieczenia jest zawarta Polisa z Towarzystwem Ubezpieczeniowym. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 5) centralne ogrzewanie Podstawą wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie są roczne plany kosztów dostawy energii ciepłej. 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 oraz za zimną i ciepłą wodę. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 6) podgrzanie ciepłej wody Obowiązuje zaliczkowy system odpłatności za wodę zużywaną do podgrzania w lokalach opomiarowanych i system ryczałtowy dla lokali nieopomiarowanych. Podstawą wysokości zaliczki na podgrzanie ciepłej wody są roczne plany kosztów dostawy energii ciepłej. Zasady ustalania i rozliczania zaliczek z w/w tytułu są określone w Regulaminie j/w. Jednostką rozliczeniową jest m³ wody.
- 7) woda i kanalizacja Obowiązuje zaliczkowy system odpłatności za zużywaną wodę w lokalach opomiarowanych i system ryczałtowy dla lokali nieopomiarowanych. Cena za 1m³ zimnej wody 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 m³ wody.
- 8) wywóz nieczystości Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości, dzierżawę pojemników i inne opłaty uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych zgodnie z zawartymi umowami. 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 ustalane są indywidualnie z każdym najemcą.
- 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. Zasady ustalania i rozliczania zaliczek z w/w tytułu są określone w Regulaminie rozliczania kosztów dostarczanego gazu ziemnego do nieruchomości w których instalacja gazowa przewiduje zbiorczy licznik gazowy. Jednostką rozliczeniową jest 1 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 1 lokal.

- 11) fundusz legalizacji wodomierzy lokalowych Podstawą wysokości opłaty za legalizację wodomierzy lokalowych są plany kosztów legalizacji wodomierzy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Wprowadza się zaliczkowy system odpłatności za wymianę wodomierzy. Zasady tworzenia w/w funduszu są określone w Regulaminie.
- 12) kredyt (odsetki) Koszty kredytu bankowego (raty 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. Podstawą wysokości opłaty jest bankowy harmonogram spłat.
- 13) domofony Zasady montażu i konserwacji określa Regulamin montażu i konserwacji domofonów w budynkach wielorodzinnych .

§12

Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są w drodze negocjacji lub konkursu ofert. Umowa najmu określa wysokość czynszu i inne opłaty za dostarczone media.

§13

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

§14

Postanowienia końcowe Regulamin niniejszy wraz z załącznikiem nr 1 został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SzSM. Nr 14/2013 dnia 29.04.2013r i obowiązuje od dnia uchwalenia. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2016 z dnia 18.01.2016r. dokonano zmian w § 11 ust. 5 pkt 2 i uchylono załącznik nr 1 do regulaminu. Zmiany będą obowiązywały od dnia 01.01.2017r.