

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
BĘDĄCYCH W ZASOBACH S.M. USTRONIE

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2003 r nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r Prawo spółdzielcze (jedn. tekst z Dz. U. z 2003 r nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni

§ 2

Definicje:

1.lokale:

- a/ lokale mieszkalne
- b/ lokale użytkowe – lokale o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne
- c/ garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu
- d/ komórki lokatorskie i pomieszczenia piwniczne

2. nieruchomości:

Nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta.

3.użytkownikami lokali są:

- a/ członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu
 - b/ członek Spółdzielni będący właścicielem
 - c/ właściciel lokalu nie będący Członkiem Spółdzielni
 - d/ osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - e/ najemca lokalu
1. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
 2. Pożytki w nieruchomości – przychody z nieruchomości a w szczególności z : dzierżawy, opłat za urządzenia reklamowe, itp.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - a/ eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych
 - b/ eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych
 - c/ eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - d/ eksploatację i utrzymanie garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach
 - e/ odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

4. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
 - a/ koszty dostawy energii cieplnej do lokalu
 - b/ koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
 - c/ koszty wywozu nieczystości stałych
 - d/ opłaty za podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności

5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicz się:
 - a/ koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, energii elektrycznej ogólnego użytku i odprowadzania ścieków
 - b/ koszty konserwacji (m.in. instalacji wod-kan, co, gazowej, elektrycznej, domofonowej, utrzymanie zieleni, przeglądów technicznych budynków)
 - c/ koszty utrzymania czystości tj usług porządkowych
 - d/ podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i gruntów
 - e/ koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzenia z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, wynagrodzenie Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, inne koszty rzeczowe)
 - f/ koszty ubezpieczenia nieruchomości i pozostałych środków trwałych i ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
 - g/ koszty usług m.in. kominiarskich, deratyzacji, dezynfekcji itp.
 - h/ koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej
 - i/ koszty eksploatacji, remontów i konserwacji urządzeń np. platform dla niepełnosprawnych
 - j/ koszty eksploatacji, remontów i konserwacji węzłów cieplnych

6. Opłata za używanie lokalu są to należności na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy, kosztów rozliczania różnicy wody, oraz kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania wody.

ROZDZIAŁ II ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane dalej kosztami gzm. Obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
2. Koszty gzm kalkuluje się, rozlicza i ustala wysokość opłat z podziałem na:
 - a/ obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których ustanowione są tytuły prawne do lokali
 - b/ odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
 - c/ koszty różnicy wody
 - d/ utrzymanie domofonów, platform dla niepełnosprawnych
 - e/ gospodarkę co, cw.
3. Rozliczenie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia ścieków, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosowanych regulaminach.
4. Koszty gzm ewidencjonowane są dla poszczególnych nieruchomości.
5. Jeżeli po uchwaleniu planu finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego
6. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

Napraw i wymian wewnątrz lokalu:

- a/ tynków, obudów, okładzin i powłok malarskich wewnątrz mieszkań
- b/ warstw posadzkowych – j.w.
- c/ elementów wyposażenia mieszkań – jak okien, drzwi (również wejściowych) parapetów wewnętrznych itp.
- d/ elementów wyposażenia sanitarnego – jak umywałek, wanien itp.
- e/ elementów na zewnątrz budynku, należących do lokatora i związanych technicznie wyłącznie z jego lokalem – jak anteny, klimatyzatory itp.
- f/ ustalenia te dotyczą też pomieszczeń wydzierżawionych

Napraw instalacji gazowej:

- a/ instalacji od zaworu przelicznikowego, poprzez licznik (gazomierz), z kuchenką gazową włącznie

Napraw i wymian instalacji grzewczej c.o.:

- a/ grzejników wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi włącznie
 - b/oraz odgałęzień zasilania i powrotu do grzejników (z wyłączeniem pionów)
 - c/ podzielników i innych urządzeń np. zaworów, liczników ciepła
 - d/ przewodów zasilania i powrotu od szafek licznikowych do mieszkań
- Ustalenia te dotyczą także pomieszczeń wydzierżawionych

Napraw i wymian instalacji ciepłej i zimnej wody:

- a/ instalacji wewnętrznej od zaworu przelicznikowego z wodomierzem włącznie, wraz ze wszystkimi przyborami w mieszkaniu
- Ustalenia te dotyczą także pomieszczeń wydzierżawionych

Napraw i wymian instalacji elektrycznej

- a/ instalacji wewnętrznej (z tablicą bezpiecznikową włącznie i całym osprzętem wewnątrz – w tym kuchenką elektryczną, oraz instalacji dzwonekowej – całość
 - b/ wewnętrznej linii zasilającej – od zabezpieczenia przelicznikowego do mieszkania – z licznikiem włącznie
- Ustalenia te dotyczą także pomieszczeń wydzierżawionych

Napraw i wymian kanalizacji sanitarnej i deszczowej:

- a/ rur odpływowych i przyborów sanitarnych w mieszkaniu – od trójnika na pionie kanalizacyjnym

Napraw i wymian instalacji domofonowej i telewizyjnej Spółdzielni

- a/ unifonu ze słuchawką i przewodem doprowadzającym w obrębie mieszkania, oraz odcinka od mieszkania do pionu lub kanału instalacyjnego
- b/ przewodów, gniazd przyłączeniowych i innych urządzeń w obrębie mieszkania

Napraw i instalacji przewodów wentylacji

- a/ przewodów, urządzeń i kanałów wentylacyjnych w mieszkaniu i kratek wentylacyjnych

Napraw i wymian instalacji telefonicznej, internetowej i telewizyjnej operatora zewnętrznego

1.pozostającej po stronie lokatora:

- a/ wszystkich urządzeń, gniazd i przewodów doprowadzających w obrębie mieszkania (chyba, że umowa z dostawcą sygnału przewiduje inaczej)

2.pozostające po stronie dostawcy sygnału:

- a/ całość sieci wewnętrznej oraz rozdzielni i głowic przyłączeniowych do budynku

Napraw i wymian na zewnątrz lokalu:

1. W zakresie urządzeń (na loggiach, balkonach i elewacji budynku):
 - a/ klimatyzatorów wraz z instalacjami doprowadzającymi
 - b/ urządzeń alarmowych i antywłamaniowych
 - c/ krat, markiz, żaluzji, rolet i innych urządzeń
 - d/szyldów, napisów reklamowych itp.
2. W zakresie wykończenia – na zewnątrz lokalu (na balkonach i loggiach)
 - a/ górnej warstwy posadzek, parapetów i innych elementów wykończenia zewnętrznego

Naprawy i wymiany określone w pkt. 6 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§ 4

1. Odpis remontowy ustalony jest w wysokości wynikającej z planowanych dla nieruchomości potrzeb remontowych w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokali w nieruchomości
2. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych
3. Dostawa wody i odprowadzenia ścieków odbywa się na zasadach ujętych w odrębnym regulaminie określającym zasady rozliczania wody i odprowadzania ścieków
4. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na ilość domofonów w nieruchomości
5. Koszty konserwacji platform dla niepełnosprawnych rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość
6. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na – lokal
7. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. unormowane są w regulaminie – „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej USTRONIE”
8. Koszty administracji i zarządzania to koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością nie będącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i inną działalność ustala się w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów.

Koszty ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

Do kosztów administracji i zarządzania zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali, to jest w szczególności: wynagrodzenie pracowników z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja środków trwałych, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, koszty

usług świadczonych przez osoby trzecie, w tym w szczególności usług informatycznych, doradczych, wynagrodzenia Rady Nadzorczej itp.

ROZDZIAŁ III USTALENIE WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 5

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dla każdej nieruchomości ustalane są indywidualnie
2. Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy pomiędzy kosztami a przychodami z gzm oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości.
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gzm w zależności od rodzajów kosztów są:
 - a/ jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu
 - b/ lokal
 - c/ wskazania urządzeń pomiarowych
4. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowana i tak:
 - a/ członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przypadających na jego lokal
W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujące danemu członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni.
 - b/ osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana pokryć koszty gzm. W/w opłata miesięczna nie jest pomniejszana o przysługujące członkowi udział w pożytkach i innych przychodach spółdzielni.
 - c/ Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany pokryć koszty gzm związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, pomniejszone o przypadające na jego lokal podatek od nieruchomości od następnego miesiąca po sporządzeniu aktu przeniesienia własności. W/w opłata miesięczna jest również pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni i nieruchomości wspólnej.

d/ właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów gzm związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są 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 wykonują przez uiszczenie opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów jak inni członkowie Spółdzielni.

e/najemca lub dzierżawca lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu oraz inne opłaty w wysokości ustalonej w umowie

f/ w stosunku do lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności obciążanie kosztami eksploatacji może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych z uwagi na wyższe koszty utrzymania.

5. Za opłaty o których mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stałe z nimi zamieszkujące w tym lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub korzystania z lokalu.
7. Opłaty o których mowa w ust. 4 wnosi się co miesiąc z góry do 16 dnia miesiąca.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie
10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości w zakresie składników opłat zależnych od Spółdzielni.

§ 6

W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenie
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania
3. sprawną obsługę administracyjną

§ 7

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"USTĘPIKI S.A."
z-ca Prezesa Zarządu ds. techn.
Mgr inż. Andrzej Wasokowski

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/02/2010
z dnia 22.02.2010.....

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"USTĘPIKI S.A."
ul. Wasokowskiego 13
41-500 Wrocław tel. 428-47-85
P. 5001-200-7500000
N. 51-2311-00009