

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CENTRUM”

05-400 Otwock ul. Staszica 27

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE**

tekst jednolity

wraz ze zmianami podjętymi Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1

z dnia 26.09.2017 r.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określone w niniejszym Regulaminie zostały ustalone w oparciu o Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami oraz Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 14.06.2004 roku – tekst jednolity wraz ze zmianami podjętymi Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 26 września 2017

Zasady ogólne

§1

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 ustalona jest w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów i opłat lokalowych jest :
 - a/ wskazania urządzeń pomiarowych i urządzeń pomocniczych
(np. podzielniki ciepła i wodomierze)
 - b/ m² powierzchni użytkowej lokalu
 - c/ liczba zamieszkujących w lokalu osób.
4. Okresem obrachunkowym do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy lub sezon / np. centralne ogrzewanie/.
5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest dla ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali rzeczywistymi kosztami:
 - a/ usług zewnętrznych do których zalicza się między innymi:
 - * dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - * wywóz nieczystości
 - * dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lub dostawy gazu do produkcji energii cieplnej we własnej kotłowni ,
 - * dostawy energii elektrycznej,
 - * zabezpieczenie majątku spółdzielczego,
 - b/ eksploatacji podstawowej nieruchomości, do których zalicza się:
 - * utrzymanie Zarządu i administracji ogólnej,
 - * podatek od nieruchomości,
 - * opłaty za wieczyste użytkowanie,
 - * ubezpieczenie majątku spółdzielczego,
 - odpisy na fundusz remontowy

§2

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się :
 - a/ powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania) takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, strychy adaptowane służące mieszkalnemu celom użytkownika, werandy obudowane i ogrzewane oraz inne pomieszczenia włączone do pomieszczeń mieszkalnych,
 - b/ powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane,
 - c/ powierzchnia lokalu zajęta przez instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, wydzielonych typowych nieogrzewanych werand, loggii, antresol, suszarni, nie nadających się do adaptowania strychów i piwnic.
3. W przypadku powierzchni użytkowej poddaszy mieszkalnych o niejednakowej wysokości pomieszczeń – do powierzchni użytkowej wlicza się :
 - a/ 100% pow. uż. gdy wysokość pomieszczenia wynosi $H > 2,2\text{m}$
 - b/ 50% pow. uż. gdy wysokość pomieszczenia wynosi $1,4 < H < 2,2\text{m}$
 - c/ w ogóle nie wlicza się powierzchni użytkowej gdy wysokość pomieszczenia wynosi $H < 1,4\text{ m}$.
4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§3

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się:

- a/ powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń , sal, pokoi oraz pomieszczeń takich jak : kuchnie, przedpokoje, łazienki, korytarze, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, loggie, werandy obudowane i ogrzewane, piwnice oraz inne pomieszczenia włączone bezpośrednio do pomieszczeń użytkowych,
- b/ powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane,
- c/ powierzchnie lokalu zajęta przez instalacje i urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu,
- d/ 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu,

e/ powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólny korytarz, WC, łazienka) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

f/ do powierzchni lokalu nie wlicza się typowych nieogrzewanych balkonów, loggi, piwnic i innych pomieszczeń przynależnych, nie służących podstawowemu przeznaczeniu lokalu użytkowego.

g/ lokale powstałe wskutek podziału, adaptacji, zmiany wcześniejszego przeznaczenia i funkcjonujące niezależnie uznaje się jako pełnowartościowy lokal użytkowy.

§4

1. Powierzchnię użytkową przydzielonych dodatkowo pomieszczeń piwnicznych, nie przeznaczonych na działalność gospodarczą oraz piwnic lokali użytkowych oblicza się analogicznie jak powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.
2. Powierzchnię użytkową garażu oblicza się w osiach linii rozgraniczających stanowiska postojowe – do powierzchni użytkowej garażu nie dolicza się dróg dojazdowych oraz urządzeń technicznych służących funkcjonowaniu garażu.

§5

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, o których mowa w §2 dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj. do opłat eksploatacyjnych oblicza się wg:
- obmiaru z natury dokonanego zgodnie z normą PN-ISO 9836
/na podstawie wniosku przyjętego przez Walne Zgromadzenie Członków/
2. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, o której mowa w §3 do opłat eksploatacyjnych ustala się w oparciu o obmiar wykonany zgodnie z PN ISO 9836/ na podstawie wniosku przyjętego przez Walne Zgromadzenie Członków/.

§6

Rozliczenia kosztów eksploatacji zasobów

1. Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże wg odrębnych stawek dla poszczególnych lokali wyliczonych przez Zarząd na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej na dany rok.
2. Koszty eksploatacji ustala się odrębnie dla:
- lokali mieszkalnych wg kosztów własnych lokali mieszkalnych,

- lokali użytkowych wg kosztów własnych lokali użytkowych,
- przydzielonych dodatkowo pomieszczeń piwnicznych oraz piwnic lokali użytkowych wg kosztów własnych tych pomieszczeń,
- garaży wg kosztów własnych tych garaży.

§7

Ustala się następujące składniki rozliczania kosztów eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych i ich jednostki rozliczeniowe:

1. Koszty eksploatacyjne w skład których wchodzi między innymi:

- a/ koszty zarządzania Spółdzielnią,
- b/ koszty Zarząd, obsługi prawnej, finansowej, technicznej, koszty spraw członkowskich,
- c/ koszty materiałów biurowych,
- d/ koszty usług pocztowych,
- e/ koszty usług telekomunikacyjnych i internetowych,
- f/ koszty lustracji,
- g/ koszty opłat skarbowych,
- h/ koszty wynagrodzenia gospodarza domu i sprzątaczk,
- i/ koszt składek obowiązkowych (ZRSM, KRSp.)
- j/ koszt zakupu materiałów, narzędzi i środków czystości,
- d/ oświetlenie terenu oraz klatek schodowych, korytarzy piwnicznych,
jako koszty części wspólnych,
- e/ podatek od nieruchomości,
- f/ opłaty za użytkowanie wieczyste,
- g/ koszty inne (ubezpieczenia majątkowe, prowizje, opłaty ...)

2. Koszt za media:

- a/ dostarczenie wody i odbiór ścieków komunalnych,
- b/ wywóz nieczystości,

c/ koszty centralnego ogrzewania

3. odpis na fundusz remontowy.

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków

§8

1. Rozliczenia wody i odprowadzania ścieków następuje wg ceny uzgodnionej z dostawcą i ilości zużytej wody.
2. Jednostką rozliczeniową stosowaną do rozliczeń wody i odprowadzania ścieków są wszystkie lokale, w których odbywać się może pobór wody, lokale wyposażone muszą być w indywidualny licznik wody,
3. Jednostką stosowaną do rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków jest m³ wg wskazań licznika zużycia wody.
4. Różnica odchyleń pomiędzy wskazaniem licznika głównego zainstalowanego w danym budynku, a sumą wskazań liczników indywidualnych w danym budynku rozliczana jest według jednostki ilości lokali znajdujących się w budynku.
5. W przypadku uszkodzenia lub w przypadku braku możliwości odczytu indywidualnego licznika wody dany lokal jest obciążony kosztami zużycia wody wg średniego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy.

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

§9

1. Koszty dostawy energii cieplnej do poszczególnych budynków rozlicza się według cennika „Taryfy dla ciepła” zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE).
2. Rozliczanie ciepła dostarczonego do poszczególnych lokali danego budynku Spółdzielnia zleca wyspecjalizowanym firmom rozliczeniowym.
3. W przypadku dostaw ciepła do inwestycji w budowie koszty dostawy tej energii wlicza się w ciężar kosztów tej inwestycji.
4. Opłaty stałe za dostawę ciepła (za moc zamówioną i opłaty przesyłowe) wnoszone są w opłatach miesięcznych przez 12 miesięcy w roku.

5. Zaliczki na rzecz opłat za centralne ogrzewanie (ilość dostarczonego ciepła do danego lokalu) wnoszone są za 7 miesięcy, tj. za okres grzewczy od października do końca kwietnia. Dopuszcza się możliwość wnoszenia stawek za c. o. przez 12 miesięcy w roku.

§10

1. Jednostką rozliczeniową energii elektrycznej zużytej na potrzeby ogólne określonej grupy członkowskiej jest m² powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń tej grupy.

2. Naliczenie kosztów zużytej energii następuje w wyniku odczytów odpowiednich liczników energii elektrycznej.

§11

1. Rozliczenie wywozu nieczystości stałych następuje na podstawie kosztów rzeczywistych przyjmując następujące jednostki obliczeniowe:

a/ dla lokali mieszkalnych - wg liczby zamieszkałych osób,

b/ dla lokali użytkowych:

- według metrażu powierzchni użytkowej danego lokalu,
- według kosztów rzeczywistych Spółdzielni danego budynku rozliczanych na ilość lokali użytkowych.

§12

Przewiduje się możliwość organizowania oddzielnych składowisk odpadów dla niektórych lokali użytkowych, wówczas rozliczanie kosztów wywozu nieczystości następuje wg rzeczywistych kosztów wywozu.

Rozliczenia kosztów robót remontowych

§13

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów remontowych określa odrębny regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą .

Rozliczenia pozostałych kosztów

§14

Jednostką rozliczeniową pozostałych składników kosztów eksploatacyjnych jest m² powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń.

§15

1. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią, eksploatacji biura Zarządu oraz inne koszty nie związane obiektywnie z konkretnymi grupami członkowskimi rozlicza się wg m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży (miejsc postojowych) wg rzeczywiście ponoszonych kosztów.

2. Dopuszcza się różnicowanie stawek opłat eksploatacyjnych poszczególnego lokalu (lokali) w wysokości innej niż przypadają na pozostałe lokale w nieruchomości, o ile kalkulacja kosztów rzeczywiście poniesionych wykonana przez Zarząd Spółdzielni wykaze, że konkretny lokal (rodzaj lokalu) w danej nieruchomości generuje inne (wyższe lub niższe) koszty od pozostałych lokali.

3. Przydzielone dodatkowo pomieszczenia piwniczne oraz piwnice lokali użytkowych obciąża się stawką wynikającą z kosztów własnych tych pomieszczeń, lecz nie wyższą niż 20% stawki przewidzianej dla lokali mieszkalnych.

Ustalanie opłat eksploatacyjnych za lokale

§16

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty eksploatacyjne na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami.
2. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych następuje z dniem postawienia lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu do dyspozycji członków, chyba, że zawarto z nimi umowę, która stanowi inaczej.
3. Wysokość opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych jest ustalona wg kosztów przypadających na dany lokal, kalkulowanych na podstawie planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

4. Stawki opłat eksploatacyjnych na poszczególne rodzaje lokali ustala się na podstawie planu rzeczowo – finansowego, stawki uchwalane są przez Radę Nadzorczą.
5. Różnica pomiędzy przychodami z opłat eksploatacyjnych, a poniesionymi kosztami zwiększa dochody tej gospodarki w roku następnym.
6. Różnica pomiędzy kosztami gospodarki zasobami, a wpływami z opłat eksploatacyjnych zwiększa koszty tej gospodarki w roku następnym.
7. Inne opłaty (np. zwroty za korzystanie z telefonu, opłaty manipulacyjne itp.) są rozliczane po stronie wpływów gospodarki.
8. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty oraz opłaty eksploatacyjne są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy koszty dotyczą nie tylko jednej nieruchomości rozliczane są wtedy proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Zakres obowiązków Spółdzielni i Członków

§17

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

a/ w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym , sprawne funkcjonowanie wszystkich urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu i sprawną obsługę administracyjną.

b/ w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym (rozpoczynającym się i kończącym wg obowiązujących przepisów) możliwość uzyskania temperatury normatywnej tzn. +20 C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.

Jeżeli członkowie ustalą na zebraniu środowiskowym , że należy zmniejszyć moc zamówioną w stosunku do przewidywanej w dokumentacji technicznej , wtedy temperatura w pomieszczeniach może być niższa niż wyżej podano.

§18

1. Rozdział obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie porządku oraz napraw wewnątrz lokali określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą:
 - Regulamin Porządku Domowego

- Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§19

Członek spółdzielni obowiązany jest do regularnego, terminowego wnoszenia opłat eksploatacyjnych. W przypadku zalegania z opłatami eksploatacyjnymi Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W przypadku uporczywego zalegania z opłatami eksploatacyjnymi Spółdzielnia może:

- a/ zaprzestać dostarczania niektórych świadczeń
- b/ w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego wykluczyć członka ze Spółdzielni .
- c/ dochodzić należności na drodze cywilno - prawnej /sądowej/.

§20

Niniejszy Regulamin Rozliczenia Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 02.12.2004 r. Uchwałą Nr 16/04 z mocą obowiązującą w ciągu jednego miesiąca od zatwierdzenia Regulaminu.

Z dniem 26.09.2017 wprowadzono zmiany do „Regulaminu Rozliczenia Kosztów GZM” zgodnie z Uchwałą Nr 1/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni (treść uchwały w załączniku).

UCHWAŁA Nr 1/2017

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku
z dnia 26 września 2017 r.

**w sprawie zmiany Regulaminu Rozliczenia Kosztów Gospodarki Zasobami
Mieszkaniowymi**

Na podstawie § 83 ust. 5, § 84 ust. 3 Statutu uchwała się, co następuje:

§ 1


W uchwale Rady Nadzorczej z dnia 2 grudnia 2004 r Nr 16/04 w Regulaminie Rozliczenia Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zmianie ulegają:

-§ 2 ust.1, §.3 pkt.a, f, g, § .6 ust.2, § .15 ust.1,ust2,ust.3 i otrzymują brzmienie określone w tekście jednolitym Regulaminu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

.....


**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....


Uzasadnienie

Zmiany w regulaminie wprowadza się z uwagi na niezgodność z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali (konieczność dostosowania zmienionych przepisów do obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności do definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego i użytkowego określonego w ustawie o własności lokali, powierzchni użytkowej, udziału w nieruchomości wspólnej) oraz konieczność dostosowania Regulaminu do treści nowego Statutu uchwalonego w dniu 8 grudnia 2016r.