

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy Regulamin określa:

- 1) rodzaje kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) sposób rozliczania kosztów,
- 3) sposób ustalania opłat za lokale,
- 4) terminy wnoszenia opłat,
- 5) obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników lokali.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- 1) obsługą eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych,
 - 2) dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,
 - 3) dostawą ciepła do podgrzania wody,
 - 4) dostawą wody i odprowadzaniem ścieków,
 - 5) wywozem nieczystości stałych,
 - 6) utrzymaniem dźwigów,
 - 7) utrzymaniem domofonów,
 - 8) podatkiem od nieruchomości,
 - 9) opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 10) odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty obsługi eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych obejmują:
- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości i napędu urządzeń technicznych,
 - 3) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomością,
 - 4) utrzymanie personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - 5) koszty przeglądów, konserwacji i napraw urządzeń technicznych,
 - 6) inne wydatki, które nie mogą być zaliczone do pozycji wymienionych w ust.1 pkt 2-10.

II. EWIDENCJA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 3

1. Dla potrzeb ewidencji, koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się, z punktu widzenia miejsca ich powstawania i podejmowania decyzji na:

- 1) koszty eksploatacji mienia Spółdzielni,
 - 2) koszty bezpośrednio dotyczące danego budynku.
2. Do kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni zalicza się koszty:
- 1) napraw i konserwacji, w tym:
 - a) naprawy i konserwacje wszelkich instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się na zewnątrz budynków,

- b) konserwacje i naprawy dróg i chodników,
- c) konserwacje i utrzymanie zieleni, itp.
- 2) eksploatacji i usług komunalnych, w tym:
 - a) utrzymanie czystości i właściwego stanu terenu Spółdzielni,
 - b) koszty funkcjonowania administracji Spółdzielni,
 - c) podatek od nieruchomości dotyczący terenów i koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, które nie obciążają poszczególnych budynków,
 - d) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia terenu Spółdzielni,
- 3. Do kosztów bezpośrednio dotyczących budynków zalicza się koszty:
 - 1) konserwacji i napraw wykonywanych w budynkach,
 - 2) eksploatacji i usług komunalnych, w tym:
 - a) koszty materiałów i sprzętu oraz koszty utrzymania czystości w budynku,
 - b) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz do napędu urządzeń technicznych wewnątrz budynku,
 - c) koszty wywozu nieczystości,
 - d) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - e) koszty utrzymania dźwigów,
 - f) koszty utrzymania domofonów,
 - g) podatek od nieruchomości,
 - h) koszty dostawy energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody.
- 4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonuje się i rozlicza dla całości zasobów (jedna nieruchomość), w ramach nieruchomości na poszczególne budynki, a następnie na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe niezależnie od statusu prawa do lokalu, w tym również na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 4

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odbywa się w następujący sposób:
 - 1) koszty bezpośrednio obciążają nieruchomość zgodnie z miejscem ich powstawania,
 - 2) pozostałe koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na lokale zajmowane przez:
 - 1) członków na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) właścicieli będących jednocześnie członkami Spółdzielni,
 - 3) Spółdzielnię - stanowiące jej mienie,
 - 4) najemców,
 - 5) właścicieli nie będących członkami Spółdzielni z tym, że nie obciążają ich koszty eksploatacji i zarządu nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jeśli nie są one przeznaczone do wspólnego korzystania, a dochody uzyskiwane z tych nieruchomości nie pomniejszają kosztów przypadających na właścicieli nie będących członkami Spółdzielni.
3. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Ustalone na tej podstawie opłaty traktuje się jako zaliczkowe.
4. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi za wyjątkiem kosztów za dostawę energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, które są rozliczane w sezonach grzewczych obejmujących okres od maja danego roku kalendarzowego do kwietnia roku następnego.
5. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-

finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

6. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- 1) koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynikające z rejestrowego zużycia mediów przez urządzenia pomiarowe w lokalach, jest rozliczana indywidualnie z mieszkańcami w taki sposób, że nadwyżka przychodów nad kosztami jest rozliczana na poczet opłat następnego okresu rozliczeniowego; w przypadku niedoboru użytkownik lokalu jest zobowiązany do uzupełnienia wpłat po otrzymaniu dokumentu rozliczeniowego przy najbliższej opłacie za następny miesiąc.
- 2) w stosunku do pozostałych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, różnica między kosztami a przychodami rozliczana jest poprzez wymiar opłat ustalanych w roku następnym.

§ 5

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są rozliczane na:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) osobę zamieszkałą w lokalu,
- 3) lokal,
- 4) m³ wody i ścieków.

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane, pomieszczenia znajdujące się na zewnątrz mieszkania, np. przypisaną do danego mieszkania część korytarza zabudowanego.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, piwnic.

3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczy. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

4. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy. Ustalenie osób zamieszkałych w lokalu następuje w drodze uzyskania przez Spółdzielnię pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu.

§ 6

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Ze względu na różnicę w intensywności użytkowania między lokalami mieszkalnymi a lokalami użytkowymi, koszty obsługi eksploatacyjnej mogą być rozliczane na lokale użytkowe z zastosowaniem współczynników zwiększających lub zmniejszających koszty w odniesieniu do wskaźnika średniego obliczonego dla całości powierzchni użytkowej zasobów.

Wysokość współczynników określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

W przypadku zastosowania współczynnika korekty kosztów, kwotę przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od całkowitej kwoty tych kosztów, kwoty przypadającej na lokale użytkowe.

3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego, niezależnie od statusu przysługującego mu prawa do lokalu, wykorzystuje jego część na prowadzenie

działalności gospodarczej - wykonywanie zawodu, powierzchnię tę obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych, łącznie z należnymi podatkami, według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.

§ 7

1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale według wskazań urządzeń pomiarowych (podzielników ciepła) zainstalowanych w lokalach.
2. Koszty dostawy ciepła do podgrzania wody rozlicza się na poszczególne lokale według wskazań wodomierza zainstalowanego w lokalach, tj. ilości jednostek (m³) podgrzanej wody.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w oparciu o wskazania zużycia ilości jednostek (m³) przez wodomierze zainstalowane w poszczególnych budynkach i lokalach.
4. Szczegółowe sposoby rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 1-3 określają odrębne Regulaminy.

§ 8

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w proporcji do liczby osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku lokali użytkowych - w wielkościach określonych w umowach najmu.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane na poszczególne budynki wyposażone w dźwigi i rozliczane na poszczególne lokale w proporcji do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
3. Koszty domofonów są ewidencjonowane zbiorczo na budynki wyposażone w domofony i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby lokali podłączonych do domofonów.
4. Wszystkie pozostałe koszty wymienione w § 2 ust. 1 pkt 8-9 są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w wysokości zapewniającej pokrycie pełnych potrzeb remontowych należących do obowiązków Spółdzielni. Wysokość odpisów jest ustalana w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.
Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny Regulamin.

IV. USTALANIE I POBIERANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§9

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni opłat za używanie lokali:
 - 1) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) jako odrębnej własności lokalu,
 - 3) na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

Nadwyżka opłat nad kosztami przypadającymi na lokale użytkowe stanowi przychód z mienia Spółdzielni.

3. Od najemców lokali użytkowych oprócz stawek czynszu najmu pobierane są opłaty za:

1) za dostawę i podgrzanie wody oraz odprowadzanie ścieków, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych,

2) za centralne ogrzewanie, w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych,

3) za wywóz nieczystości stałych, zainstalowanie reklam, szyldów itp. w wysokości ustalonej w umowie.

4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:

1) opłaty pokrywające koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z danym lokalem,

2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków określone jako różnica pomiędzy możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt 1.

5. Opłaty przypadające od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie tej działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 10

1. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca, za pośrednictwem poczty, banku lub kasy Spółdzielni.

2. Do czasu podpisania umowy z zakładem energetycznym na dostawę energii elektrycznej do budynków 127 i 127A, przy ul. Poznańskiej, razem z opłatami za używanie lokali są wnoszone opłaty za energię elektryczną. Opłaty za energię elektryczną są wnoszone z dołu według wskazań liczników.

3. Obowiązek wnoszenia opłat 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. Obowiązek ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do dyspozycji Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię na piśmie przed tą datą.

4. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o umorzeniu odsetek za zwłokę, jeżeli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i uregulował on zaległości w opłatach.

5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie, co najmniej na 14 dni przed terminem określonym w ust. 1, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 11

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

1) czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku i na terenie Spółdzielni,

2) utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom,

3) możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz

ich otoczeniu,

4) sprawną obsługę administracyjną.

2. Członkowi przysługuje - obliczona według aktualnie obowiązujących stawek - bonifikata opłat z tytułu:

- 1) niedogrzanania lokalu i przerw w ogrzewaniu lokalu i dostawie ciepłej i zimnej wody, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 2) obniżek, o których mowa w pkt 1, nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń pomiarowych,
- 3) awarii dźwigów przez kolejne dwa dni, w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za używanie dźwigu, za każdy dzień nie funkcjonowania dźwigu,
- 4) awarii urządzeń domofonów przez kolejne dwa dni, w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień wadliwego funkcjonowania instalacji.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może ustalić inną bonifikatę.

3. Niedogrzananie lokalu, brak ciepłej lub zimnej wody oraz gazu, członek powinien zgłosić w Administracji Spółdzielni lub pod telefonem dyżurnym, w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.

Członek może żądać potwierdzenia na piśmie dokonania zgłoszenia.

4. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 12

Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 13

Regulamin został wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr z dnia i wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2004r.

Uchwała 29/IV/2004 z dnia 17.06.2004