

Regulamin

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu

1. Postanowienia ogólne

1.1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

- Ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami);
- Ustawie z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. nr 85 poz. 388 ze zmianami);
- Ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 ze zmianami);
- Statucie Spółdzielni.

1.2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) gospodarka zasobami mieszkaniowymi** – działalność prowadzona na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, która obejmuje budynki i lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków lub znajdujące się poza nimi, których istnienie niezbędne jest do korzystania z mieszkań jak i ułatwienia dostępu do budynków mieszkalnych;
- 2) udział w nieruchomości wspólnej** – wyrażona ułamkiem lub procentem wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, która odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach stanowiących wyodrębnioną nieruchomość;
- 3) nieruchomość** w rozumieniu niniejszego regulaminu – działka, lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których założona jest jedna księga wieczysta;
- 4) część wspólna nieruchomości** - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich lokali. Do części wspólnej zaliczamy: piwnice, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, podschodówki, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego (jeśli nie zostały przekazane innemu podmiotowi na bazie odrębnej umowy), dźwigi, ściany zewnętrzne, dach, instalacje w części do granicy odpowiedzialności Spółdzielni;
- 5) budynek** – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem;
- 6) lokal** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) mienie Spółdzielni** – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie;
- 8) lokator** – najemca lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 9) użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,

- właściciel, najemca, dzierżawca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
- 10) **konserwacja** – roboty mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
 - 11) **pożytki** – przychody uzyskane z:
 - a) nieruchomości wspólnej (reklamy, dzierżawa dachów, piwnic, suszarni itp.);
 - b) własnej działalności Spółdzielni, np. dzierżawy gruntów będących własnością Spółdzielni i najmu lokali w budynku biurowym Spółdzielni;
 - 12) **koszty niezależne od Spółdzielni** – opłaty za wieczyste użytkowanie terenu, podatek od nieruchomości, koszty ciepła, koszty energii elektrycznej, koszty wywozu nieczystości, koszty zimnej wody, odprowadzania ścieków i wód opadowych oraz koszty zużycia gazu;
 - 13) **woda gospodarcza** – ilość wody stanowiąca różnicę między odczytem z licznika głównego a sumą odczytów z liczników indywidualnych w lokalach;
 - 14) **jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów:**
 - a) lokal;
 - b) udział w nieruchomości wspólnej;
 - c) m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych;
 - e) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym.

1.3. Niniejsze zasady służą ustalaniu i rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg miejsca ich powstawania. Dotyczy to kosztów na:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości (w tym budynków mieszkalnych, użytkowych i garaży);
- 2) odpisy na fundusz remontowy, dostawę wody, odprowadzanie ścieków i wód opadowych;
- 3) wywóz nieczystości stałych;
- 4) eksploatację dźwigów;
- 5) dostawę gazu (gdy lokale zaopatrzone są w gaz sieciowy i nie posiadają indywidualnych gazomierzy);
- 6) utrzymanie domofonów;
- 7) podatek od nieruchomości (nie dotyczy lokali o odrębnej własności);
- 8) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (nie dotyczy lokali o odrębnej własności);
- 9) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach (w tym tereny zewnętrzne, place zabaw, ciągi pieszo-jezdne i inne).

1.4. Podstawą ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Jeżeli po uchwaleniu planu następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu oraz jeżeli to konieczne, korekcie wysokości opłat. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być jednak dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, opłat za wywóz nieczystości stałych i dostawę gazu.

1.5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

1.6. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody

gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

1.7. W stosunku do lokali stanowiących odrębną własność, Spółdzielnia dokona rozliczenia po zakończeniu roku bilansowego uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnej.

1.8. Po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w pkt 1.7, pozostały wynik z działalności Spółdzielni stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową. Ustalenie podziału nadwyżki lub sposobu pokrycia straty następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

1.9. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu, powierzchnię tę przyjmuje się na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej, w której powierzchnie określone zostały na podstawie polskiej normy PN-70/B-02365.

1.10. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest liczba osób, wówczas uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

1.10.1. Przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu rozumie się liczbę osób zameldowanych na stałe lub na pobyt czasowy oraz osoby zamieszkujące bez zameldowania.

1.10.2. Liczba osób, o których mowa w ppkt 1.10.1, może być korygowana w przypadku zgłoszonych i udokumentowanych przez głównego lokatora dłuższych nieobecności (ponad 2 miesiące) osób wspólnie zamieszkałych. Korekty opłat, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu dokumentu potwierdzającego niezamieszkiwanie w danym lokalu.

1.10.3. Do obowiązków lokatora lub najemcy należy zgłaszanie w Spółdzielni wszelkich zmian stanu osobowego osób wspólnie zamieszkałych w lokalu, w tym między innymi urodzenia dziecka.

1.10.4. W przypadku stwierdzenia zamieszkania w lokalu osób niezameldowanych, Spółdzielnia ma prawo do obciążenia głównego lokatora dodatkowymi opłatami przypadającymi na te osoby za okres 6 miesięcy wstecz.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków;
- b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych;
- c) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami;

- d) koszty administrowania tj. wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami na wynagrodzenia, koszty materiałów i wyposażenia, amortyzacja, usługi telekomunikacyjne, itp.; koszty te rozliczane są na odrębne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;
- e) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę tj. koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń, oraz różnicę rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków wynikłą pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą oraz Spółdzielnią i użytkownikami lokali;
- f) ogólne koszty zarządzania nieruchomościami (koszty ponoszone przez biuro Zarządu w celu właściwej obsługi mieszkańców) tj. wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, amortyzacja, ubezpieczenia, opłaty pocztowe, usługi prawne, informatyczne, telekomunikacyjne, bankowe, ochrony mienia, itp.; koszty te są ewidencjonowane osobno i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;
- g) konserwację zasobów;
- h) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pkt 1.3. ppkt 2-9.

2.1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:

- a) koszty konserwacji;
- b) koszty utrzymania czystości;
- c) koszty ubezpieczenia majątkowego;
- d) koszty podatku od nieruchomości i gruntu oraz opłata za wieczyste użytkowanie terenu (nie dotyczy garaży o odrębnej własności);
- e) koszty zimowego utrzymania terenu;
- f) koszty energii elektrycznej zużytej w garażach oraz oświetlenia zewnętrznego;
- g) koszty zarządzania (narzut kosztów ogólnych Zarządu oraz administracji osiedli).

2.1.3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

2.1.4. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych, stanowiących odrębną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość

tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.1.5. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni lokalu, określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi).

2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków, (np. przebudowa, rozbudowa) nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.

2.3. Koszty dostawy wody, odprowadzania ścieków i wód opadowych

2.3.1. Rozliczanie zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych. W lokalach bez zamontowanych wodomierzy z odczytem radiowym rozliczanie zużycia wody ustala się zgodnie z ppkt 2.3.4 poz. c na zasadzie ryczałtu. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się jako równą ilości pobranej wody.

2.3.2. Wodomierze instalowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych muszą spełniać poniższe wymagania techniczne:

a) wodomierze wody zimnej powinny być wodomierzami jednostrumieniowymi, T-30°C, Dn – 15 mm, Q3 1,6 m³/h lub 2,5 m³/h, L = 110 mm, odpornymi na zewnętrzną ingerencję pola magnetycznego oraz na próby ściskania unieruchamiające liczydło wodomierza, o klasie metrologicznej minimum R100-H/R50-V;

b) wodomierze wody ciepłej powinny być wodomierzami jednostrumieniowymi, T-90°C, Dn – 15 mm, Q3 1,6 m³/h lub 2,5 m³/h, L = 110 mm, odpornymi na zewnętrzną ingerencję pola magnetycznego oraz na próby ściskania unieruchamiające liczydło wodomierza, o klasie metrologicznej minimum R100-H/R50-V.

2.3.3. W lokalach mieszkalnych i użytkowych, w których zainstalowano indywidualne wodomierze poboru zimnej i ciepłej wody z odczytem radiowym, odczytu dokonuje pracownik Spółdzielni drogą radiową.

2.3.4.

- a. Należność podstawową za użytą wodę i odprowadzanie ścieków ustala się jako iloczyn cen i stawek opłat oraz odpowiadające im ilości.
- b. Ilość pobranej wody w lokalach wyposażonych w wodomierze ustala się zgodnie z ich wskazaniami z dokładnością do 0,1 m³.
- c. W przypadku braku w lokalu wodomierzy z odczytem radiowym opłaty zryczałtowane za zużycie wody, odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
- d. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowania wodomierzy z odczytem radiowym opłatę określa się na podstawie ppkt 2.3.4c.
- e. Obowiązek montażu wodomierzy w lokalach wynika z Ustawy z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. nr 72 poz. 747 ze zmianami), jak również z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 140).
- f. Ceny i stawki za 1m³ wody zimnej i ścieków określają Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o.o. na podstawie odrębnych przepisów.
- g. W przypadku niesprawności wodomierza ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności wodomierza.
- h. Opomiarowanie lokalu wodomierzami oraz wymiana wodomierzy na nowe, może być dokonana wyłącznie za pośrednictwem Spółdzielni. Warunki techniczne montażu ustala Spółdzielnia. Z przeprowadzonej wymiany sporządza się protokół, który podpisuje lokator.
- i. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy lokatora, ponosi on koszty jego wymiany.
- j. Użytkownicy lokali zobowiązani są do kontrolowania sprawnego funkcjonowania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w danym lokalu.

2.3.5.

- a. Lokator jest zobowiązany udostępnić lokal przedstawicielowi Spółdzielni po okazaniu legitymacji służbowej lub pisemnego upoważnienia w celu przeprowadzenia kontroli zainstalowanych wodomierzy i dokonania odczytu ich wskazań, sprawdzenia plomb, dokonania badań i pomiarów, przeprowadzenia przeglądów technicznych.
- b. Utrudnienie w dostępie do kontroli, wymiany lub legalizacji wodomierzy powstałe z winy użytkownika lokalu, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nie opomiarowanych.

2.3.6. Spółdzielnia może odciąć dostawę wody, jeżeli:

- a) lokator nie uiścił opłat za 6 miesięcy;
- b) został stwierdzony nielegalny pobór wody z pominięciem wodomierzy jak również celowo uszkodzono wodomierz lub samowolnie zerwano lub naruszono plomby, umieszczone na wodomierzach i ich połączeniach.

2.3.7. W przypadku zgłoszenia przez lokatora faktu nieprawidłowego funkcjonowania wodomierza Spółdzielnia może zlecić przeprowadzenie ekspertyzy wodomierza zgodnie z obowiązującym w tym względzie prawem.

- a. Potwierdzenie faktu nieprawidłowego działania wodomierza i związane z tym koszty (demontażu, ekspertyzy, montażu) pokrywa Spółdzielnia. Natomiast stwierdzenie prawidłowego działania wodomierza powoduje, że koszty powyższe pokrywa zgłaszający.
- b. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza(y), stanowi podstawę do korekty naliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w stwierdzonym okresie wadliwości, według średniego zużycia z 12 miesięcy poprzedzających wystąpienie wykrytej wadliwości wodomierza(y).

2.3.8.

- a. Odczyty wodomierzy dokonywane będą zgodnie z ustalonym harmonogramem zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
- b. W przypadku mylnego odczytu wodomierzy indywidualnych korekta zużycia wody w lokalu, po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres, możliwa jest dopiero w następnym okresie rozliczeniowym.
- c. W przypadku stwierdzenia w czasie odczytu lub okresowego sprawdzenia prawidłowości działania wodomierzy, że działa on nieprawidłowo, rozliczenie będzie dokonywane według średniego zużycia z 12 miesięcy poprzedzających wystąpienie nieprawidłowości.

2.3.9. Różnica wynikająca z sumy wskazań liczników indywidualnych, a wskazaniem wodomierza głównego obciąża koszty eksploatacji tej nieruchomości.

2.3.10

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i wody zimnej do podgrzania należy składać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje w terminie 30 dni od daty otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

2.4. Koszty odprowadzenia wód opadowych

Koszty odprowadzenia wód opadowych rozliczane są na nieruchomości stosownie do powierzchni użytkowych lokali.

2.5. Koszty wywozu nieczystości stałych

2.5.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości.

2.5.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

2.5.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych następuje w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

2.6. Koszty eksploatacji dźwigów

2.6.1. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej kondygnacji, od której rozpoczyna się bieg windy, przy czym opłata za dźwig od lokali położonych na pierwszym piętrze pobierana jest w wysokości 50% obowiązującej opłaty pełnej.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest jeden lokal (z uwzględnieniem zwolnienia z opłat osób zamieszkałych na parterze).

Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz nadzór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.6.2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku.

2.7. Koszty zbiorczej dostawy gazu

2.7.1. Koszty dostawy gazu obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami na rzecz dostawcy gazu ziemnego.

2.7.2. Koszty te rozliczane są zbiorczo dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach, jeden lokal lub 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (wg decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni).

2.7.3. Ustalone opłaty miesięczne wnoszone przez członków, właścicieli i najemców są zaliczkami na pokrycie kosztów zużycia gazu.

2.7.4. Opłata zaliczkowa może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym tylko w przypadku zmiany cen gazu przez dostawcę i podlega ona zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą,

2.7.5. Różnica pomiędzy zaliczkami wniesionymi przez poszczególnych użytkowników, a faktycznym kosztem dostawy gazu, jest rozliczana bezpośrednio z członkami, właścicielami i najemcami, po zakończeniu roku w skali poszczególnych budynków.

2.7.6. Za bazę liczby osób uczestniczących w rozliczeniu rocznym, przyjmuje się średnią ilość osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym.

2.7.7. Rozliczenie następuje w terminie 60 dni po upływie roku kalendarzowego i określa należność do zapłaty lub do zwrotu.

2.7.8. Rozliczenie dostarcza się użytkownikowi lokalu w terminie 10 dni od daty dokonania rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów.

2.7.9. Nadwyżkę zalicza się w poczet opłat za m-c w którym dostarczono rozliczenie, natomiast niedopłatę użytkownik zobowiązany jest uregulować jednorazowo wraz z opłatami bieżącymi.

2.7.10. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia gazu jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

2.8. Koszty utrzymania domofonów

2.8.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków.

2.8.2. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do tych instalacji. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

2.9. Podatek od nieruchomości

2.9.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.9.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność zmieniająca przeznaczenie lokalu, co powoduje wzrost podatku, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.9.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, uwzględniając rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych.

2.9.4. Lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w kosztach opłat publicznoprawnych zależnych od wielkości działek stanowiących odrębne nieruchomości proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, według odrębnych stawek.

2.9.5. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą od następnego dnia miesiąca kalendarzowego po podpisaniu aktu notarialnego.

2.10. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

2.10.1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych i garaży opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się zgodnie z wielkością wyodrębnionych działek.

2.10.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu od następnego roku kalendarzowego po podpisaniu aktu notarialnego.

2.11. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu

2.11.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4 poz. 27 ze zmianami). Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w ppkt 1.3.1 do 1.3.9.

2.11.2. Koszty wymienione w ppkt 2.10.1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.12. Pozostała działalność gospodarza

2.12.1. Pozostała działalność gospodarza w sferze eksploatacyjnej nieruchomości obejmuje m.in. eksploatację i utrzymanie: lokali użytkowych, lokali przeznaczonych na działalność społeczno-kulturalną i innych lokali, niezwiązanych bezpośrednio z gospodarką lokalami mieszkalnymi. Do działalności tej zalicza się wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych i powierzchni wspólnych nieruchomości, a także przychody z dzierżaw terenów, wpływy z reklam, itp.

2.12.2. O rozliczeniu wyników finansowych pozostałej działalności gospodarczej i sposobie ich wykorzystania decyduje Walne Zgromadzenie podczas zatwierdzania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni. W przypadku przeznaczenia części nadwyżki przychodów uzyskanych z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na pokrycie niedoborów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą wspomagać wyłącznie niedobory przypadające na członków Spółdzielni. Niedobory przypadające na osoby nie będące członkami Spółdzielni pokrywane są poprzez podwyższenie opłat za używanie lokali.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali

3.1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radą Nadzorczą Spółdzielni.

3.1.1. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ppkt 1.3.1 do 1.3.9.

3.1.2. Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ppkt 1.3.1 do 1.3.7. oraz 1.3.9.

3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w ppkt 1.3.3 i ppkt 1.3.4 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 773).

3.1.4. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ppkt 1.3.3 i 1.3.4 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

3.1.5. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym wносить odpis na fundusz na działalność społeczno-kulturalną i oświatową oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na ten lokal.

3.1.6. Użytkownicy garaży nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu remontowego nie wnosząc opłat z tego tytułu.

3.1.7. Dzierżawcy terenów Spółdzielni wnoszą opłaty ustalone umową dzierżawy z doliczeniem opłat za wywóz nieczystości.

3.1.8. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższe jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

3.1.9. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w ppkt 1.3.1. do 1.3.9 i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.

3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt. 3.1 powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

3.3. Określona w ppkt 3.1 opłata za dany lokal użytkownika będącego:

- 1) członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni;
- 2) właścicielem lokalu jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje:

1. 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 wnoszenia opłat ustaje z dniem zwolnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.”

2. Po stronie nabywcy lokalu z dniem 1 dnia miesiąca po dacie zawarcia umowy kupna-sprzedaży (data aktu notarialnego). Dotyczy to także sprzedaży lokali przez syndyka masy upadłości.
3. Po stronie nabywcy lokalu zakupionego na licytacji komorniczej z dniem 1-go dnia miesiąca po miesiącu w którym uprawomocniło się postanowienie o przysądzeniu własności.

3.5. Za opłaty, o których mowa w ppkt 3.1, solidarnie z użytkownikami lokali, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu;
- 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3.6. Opłaty za używanie lokalu wnosi się do ostatniego dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych po tym terminie Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

3.7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni lub na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową opłaty ponoszone są w dotychczasowej wysokości.

3.8. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

3.9. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na:

- opłaty za koszty eksploatacji,
- zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.

4. Ustalanie innych opłat

4.1. Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości reklamy, pobierana jest

opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.

4.2 Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe warunki winna regulować umowa najmu.

4.3. Opłaty, o których mowa w ppkt 4.1 i 4.2 są:

- 1) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości;
- 2) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

5. Obowiązki Spółdzielni.

5.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ppkt 5.2 i 5.3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

5.2. Zakres obowiązków Spółdzielni w ramach napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami (bez grzejników);
- 2) naprawę i wymianę instalacji wodociągowej do zaworu głównego w lokalu łącznie z zaworem i wodomierzem, bez urządzeń sanitarnych;
- 3) naprawę i wymianę instalacji kanalizacyjnej – piony bez odgałęzień;
- 4) naprawę i wymianę instalacji gazowej do odbiornika gazowego w mieszkaniu wraz z zaworem (bez odbiornika gazowego);
- 5) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej do licznika dla danego lokalu;
- 6) naprawę domofonu;
- 7) szklenie i naprawę okien oraz drzwi wejściowych do klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania wraz z naprawą i wymianą zamków;
- 8) naprawę i wymianę drzwi wejściowych do lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni.

Naprawy zaliczane do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwację.

5.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali (z wyłączeniem opłat uiszczanych na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu). Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu, w zakresie napraw wewnątrz lokalu, uznaje się:

- 1) naprawę instalacji wodociągowej w lokalu za zaworem głównym oraz wymianę urządzeń sanitarnych;
- 2) naprawę instalacji kanalizacyjnej poza pionem wraz z wymianą urządzeń techniczno-sanitarnych do pionu kanalizacyjnego;
- 3) usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu oraz skutków ich niedrożności w lokalu i poza nim;
- 4) naprawę i wymianę odbiorników gazu ze szczególnym uwzględnieniem szczelności odbiorników;
- 5) naprawę instalacji elektrycznej za licznikiem poboru energii wraz z wymianą przewodów i urządzeń technicznych;
- 6) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, podłóża, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
- 7) naprawę i wymianę okien oraz drzwi;
- 8) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
- 9) malowanie okien i drzwi;
- 10) bieżącą konserwację balustrad balkonów z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki.

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim, powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu, obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy, zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

6. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania

6.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.

6.2. W przypadku zniżenia temperatury c.w.u użytkownikom lokalu przysługuje bonifikata w wysokości:

- 1) 1/30 opłaty miesięcznej, jeżeli temperatura c.w.u mieściła się w przedziale 40-44°C;
- 2) 1/15 opłaty miesięcznej, jeżeli temperatura c.w.u. była niższa od 40°C.

6.3. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywaniu przez Spółdzielnię obciążających ją remontów, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu użytkownikowi, zamieszkałemu w tym lokalu, odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Podejmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach, Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

6.4. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

7. Zmiana wymiaru opłat za używanie lokali

7.1. Jeśli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi lub, gdy ustalona dotychczas stawka opłat eksploatacyjnych z przyczyn społecznych została ustalona poniżej kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawek opłat eksploatacyjnych, stawek opłat na fundusz remontowy lub zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania i kosztów dostawy gazu.

7.2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, natomiast o zmianie opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia nie później niż na koniec miesiąca poprzedzającego o 3 miesiące datę wprowadzenia tej zmiany.

Zmiana wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych jest dokonywana w trybie określonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 773).

Zmiana wysokości opłat zależnych od Spółdzielni wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

8. Postanowienia końcowe

8.1. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu zatwierdzony Uchwałą 41/2019 Rady Nadzorczej z dnia 29 października 2019 r.

8.2. Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu został zatwierdzony Uchwałą nr 10/2020 z dnia 26.03.2020 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

.....