

Regulamin

w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle nad Notecią

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Niżej wymienione określenia i pojęcia użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. Zasoby spółdzielni to:
 - 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale o innym przeznaczeniu,
 - 3) nieruchomości niezabudowane,
 - 4) nieruchomości zabudowane stanowiące mienie Spółdzielni.
2. Nieruchomość to - nieruchomość gruntowa wraz z częściami składowymi oraz nieruchomość budynkowa objęta jedną księgą wieczystą.
3. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej zwany dalej udziałem to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.
4. Użytkownik lokalu to:
 - 1) członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) członek spółdzielni będący właścicielem odrębnego lokalu,
 - 3) właściciel odrębnego lokalu nie będący członkiem spółdzielni,
 - 4) osoba nie będąca członkiem spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) najemca lokalu,
 - 6) osoba zajmująca lokal na podstawie innego tytułu prawnego,
 - 7) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§2

Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmują m.in.:
 - 1) eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
 - 2) remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) dostawę energii cieplnej,

- 5) dostawę gazu w nieruchomości z licznikiem zbiorczym,
 - 6) podatek od nieruchomości,
 - 7) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,
 - 8) wywóz odpadów komunalnych z nieruchomości oraz utrzymanie miejsc ich składowania.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych odrębnie dla każdego z budynków.
 3. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§3

1. Jednostkę rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami spółdzielni stanowią:
 - 1) jeden m² powierzchni użytkowej lokalu dla:
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości z wyjątkiem opłat za przeglądy stanu technicznego gazowych podgrzewaczy wody,
 - remontu zasobów spółdzielni,
 - podatku od nieruchomości,
 - opłat za użytkowanie wieczyste,
 - 2) liczba osób zamieszkujących w lokalu dla:
 - wywozu odpadów komunalnych oraz utrzymania miejsc ich składowania,
 - dostawy gazu w nieruchomości z licznikiem zbiorczym,
 - opłaty za wodę dla lokali bez wodomierzy,
 - 3) jeden lokal dla:
 - opłaty za anteny zbiorcze,
 - 4) wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych dla:
 - dostawy gazu,
 - dostawy wody i odprowadzanie ścieków,
 - dostawy energii cieplnej,
 - 5) ilość urządzeń w lokalu dla:
 - wodomierzy,
 - gazowych podgrzewaczy wody w zakresie przeglądu stanu technicznego.
2. Dla rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeń jest liczba osób zamieszkujących w lokalu uwzględnia się osoby zamieszkałe, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Wiarygodnym dokumentem potwierdzającym tę liczbę jest oświadczenie użytkownika lokalu, które należy złożyć przy każdej zmianie ilości osób.
3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie dostarczy w/w oświadczenia, jako podstawę do rozliczeń (odpłatność na osobę) przyjmuje się liczbę osób

- według stanu ewidencji prowadzonej w spółdzielni.
4. Zmiana naliczenia kosztów zależnych od ilości osób w trakcie roku możliwa jest od następnego miesiąca po otrzymaniu oświadczenia użytkownika lokalu.

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§4

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych, odrębnie na każdy budynek. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie tych kosztów dla poszczególnych nieruchomości, poniesione koszty są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości z podziałem na budynki wyrażonej w m².
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zalicza się m.in.:
 - 1) koszty utrzymania czystości i porządku nieruchomości,
 - 2) wynagrodzenia pracowników obsługujących nieruchomość oraz naliczania kosztów do wynagrodzeń,
 - 3) koszty urządzeń i materiałów biurowych,
 - 4) ubezpieczenia majątkowe nieruchomości,
 - 5) koszty utrzymania terenów zielonych nieruchomości,
 - 6) koszty dostawy wody zużywanej do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele związane z nieruchomością,
 - 7) koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji nieruchomości,
 - 8) prowizje bankowe,
 - 9) bieżące naprawy i konserwacja nieruchomości,
 - 10) koszty ogólne spółdzielni i administracji,
 - 11) okresowe obowiązkowe przeglądy techniczne budynków (roczne i wieloletnie).
3. Różnica między rzeczywistymi w/w kosztami, a przychodami w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

KOSZTY REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§5

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek wpłat na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na budynki.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości jest określona

- na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej, w ramach rocznych planów remontów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami na remonty określa regulamin funduszu remontowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.

KOSZTY DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§6

1. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się oddzielnie dla każdego budynku. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków są wskazania wodomierza głównego lub wodomierzy głównych w danym budynku.
2. Ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków w danym lokalu mieszkalnym lub lokalu o innym przeznaczeniu ustalana jest na podstawie okresowych odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
3. Okres rozliczeniowy zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wynosi trzy miesiące (kwartał). Okres ten może ulec skróceniu lub wydłużeniu. Decyzje w tym przedmiocie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych. Ilość m^3 zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla każdego lokalu ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni szacunkowo w oparciu o średnie zużycie z poprzednich okresów rozliczeniowych. Zmiana zaliczki może nastąpić na podstawie złożonego wniosku przez użytkownika lokalu od następnego miesiąca po jego złożeniu. Wniesione w okresie rozliczeniowym zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o faktyczne zużycie. Zasady indywidualnego rozliczania wody i odprowadzania ścieków obowiązują w lokalach wyposażonych w wodomierze.
5. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy, ilość wody, stanowiącej podstawę do ustalenia opłat zaliczkowych i rozliczania kosztów przyjmuje się równą iloczynowi ustalonej przez Zarząd zryczałtowanej ilości m^3 wody na osobę i ilości osób.
6. W przypadku nie podania stanów wodomierzy (zimna i ciepła woda) do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków za miniony okres rozliczeniowy przyjmuje się za podstawę ilość zużytej wody w okresie poprzedzającym okres rozliczeniowy.
7. W przypadku nie podania stanów wodomierzy (zimna i ciepła woda) do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe, w drugim okresie rozliczeniowym i następnych przyjmuje się dwukrotność ostatniego podanego zużycia dla tego lokalu.
8. Przed rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danej nieruchomości budynkowej (wskazania wodomierza głównego, wodomierzy głównych) odlicza się koszty:

- 1) wody zużytej do podlewania ogródków przydomowych i utrzymania zieleni w nieruchomości,
 - 2) wody zużytej w pralniach nieruchomości i odprowadzenia ścieków,
 - 3) wody pobranej na cele eksploatacyjne i utrzymanie czystości nieruchomości.
9. Podstawą do obciążenia poszczególnych lokali z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków są ilości zużytej wody w okresie rozliczeniowym oraz obowiązujące ceny wody i odprowadzenia ścieków. Koszt zużytej wody dla lokalu korygowany jest o różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych proporcjonalnie do zużycia wody w danym lokalu. W powyższym rozliczeniu uczestniczą również użytkownicy, objęci odrębnymi umowami. Powyżej przedstawiony sposób rozliczania będzie obowiązywał od momentu zainstalowania w poszczególnych budynkach wodomierzy z radiowym systemem odczytu.
10. Nadpłata lub niedopłata za okres rozliczeniowy jest rozliczana w pierwszym miesiącu po dokonanych i dostarczonych rozliczeniach.
11. Warunkiem rozliczania wody i odprowadzania ścieków według wskazań wodomierza jest przestrzeganie przez użytkowników lokali następujących zasad:
- 1) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia Spółdzielni lub podmiotom gospodarczym działającym na zlecenie Spółdzielni lokalu dla dokonania kontrolnych odczytów stanu wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
 - 2) użytkownik lokalu jest zobowiązany bezzwłocznie zgłosić fakt uszkodzenia wodomierza do Spółdzielni.
 - 3) wymianę wodomierzy w lokalach wykonuje Spółdzielnia w okresach określonych przez obowiązujące przepisy metrologiczne.
12. W przypadku uszkodzenia wodomierza:
- 1) nie wynikającego z winy użytkownika lokalu, rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia na danym wodomierzu z dwóch okresów rozliczeniowych, gdy wodomierz działał prawidłowo,
 - 2) wynikającego z winy użytkownika lokalu, rozliczenia dokonuje się w wysokości 3 – krotnego zużycia z okresu, kiedy wodomierz wskazywał prawidłowe odczyty.
13. W przypadku pomyłki w odczycie stanu wodomierza(y) w lokalu za okres rozliczeniowy nie dokonuje się ponownego rozliczenia nieruchomości. Prawidłowy stan wodomierza(y) zostaje uwzględniony w następnym okresie rozliczeniowym z wprowadzeniem całej różnicy.

KOSZTY DOSTAWY CIEPŁA

§7

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła są zawarte w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle n. Notecią.

KOSZTY ZA POBÓR I ZUŻYCIĘ GAZU W BUDYNKACH Z LICZNIKIEM (LICZNIKAMI) ZBIORCZYM(I)

§8

1. Koszty za pobór i zużycie gazu ustala się dla każdego budynku odrębnie.
2. Zużycie gazu na osobę ustala się na podstawie odczytów liczników głównych w budynkach dzieląc ilość zużytego gazu przez liczbę osób zamieszkałych w budynku.
3. Ryczałtowe zaliczki określane na osobę kalkuluje się okresowo, dostosowując wysokość zaliczek do rzeczywistych kosztów z uwzględnieniem ich przewidywanej zmiany.
4. Koszty zużycia gazu przypadające na budynek są rozliczane w okresach rocznych. Nadpłata lub niedopłata uwzględniana jest w kalkulacji zaliczki na następny okres rozliczeniowy.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§9

1. Zapłacony przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdego budynku i obejmuje:
 - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych i pozostałych części budynków,
 - 3) podatek od lokali użytkowych,
 - 4) podatek od garaży,
 - 5) podatek od lokali o innym przeznaczeniu.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą od następnego miesiąca, w którym podpisano akt notarialny, przenoszący własność.
4. Podatek dotyczący nieruchomości, które nie wchodzą w skład żadnej nieruchomości budynkowej, ale są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych nieruchomościach obciążają koszty eksploatacji tych nieruchomości.
5. Podatek dotyczący nieruchomości, które są mieniem spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach spółdzielni obciążają koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych.
6. Kwoty podatku od nieruchomości ustalane są na podstawie rocznych stawek podatku uchwalanych przez właściwe organy samorządowe, na terenie których znajdują się nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.

OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE GRUNTU

§10

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność będący współwłaścicielami prawa wieczystego użytkowania gruntu, wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozliczają się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
4. Opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, które nie wchodzą w skład danej nieruchomości, ale są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych nieruchomościach obciążają koszty eksploatacji tych nieruchomości.
5. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, które są mieniem spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach spółdzielni obciążają koszt eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych.
6. Kwoty podatku za użytkowanie wieczyste ustalane są na podstawie rocznych stawek podatku uchwalanych przez właściwe organy samorządowe, w których znajdują się nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.

KOSZTY WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH

§11

Opłaty za wywóz odpadów komunalnych określone są według ilości osób zamieszkałych w lokalu.

W momencie wejścia w życie ustawy z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r , Nr 152, poz. 897) zostaną przyjęte nowe zasady, określające sposób rozliczania kosztów, związanych z gospodarką odpadami komunalnymi.

USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 12

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonane zgodnie z treścią niniejszego regulaminu może zostać pomniejszone o przysługujący członkom spółdzielni udział w przychodach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie odrębnej Uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokal zajmowany na warunkach najmu pokrywane są z czynszu najmu i opłat, których wysokość ustala zarząd spółdzielni w umowie najmu.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu w dyspozycji użytkownika. Obowiązek ten ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni.
5. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go każdego miesiąca.
6. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
8. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do spółdzielni.
9. Od nie wpłaconych w terminie należności spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

INNE OPŁATY

§ 13

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na nieruchomości lub jej część zajmowaną pod garaże blaszane lub ogródki przydomowe na warunkach dzierżawy pokrywane są z czynszu dzierżawnego i opłat, których wysokość ustala zarząd spółdzielni w umowie dzierżawy. W przypadku dzierżawy terenu pod ogródki przydomowe dzierżawcy zobowiązani są do pokrywania kosztów dostawy wody.
2. Osoby, zajmujące teren bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz spółdzielni odszkodowanie za bezumowne z niego korzystanie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 9/2013 w dniu 25.03.2013r i obowiązuje od 01.04.2013 roku.
2. Traci moc Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle n/Notecią z dnia 27.12.1979r.