

REGULAMIN

Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- b) centralnego ogrzewania,
- c) dostawy ciepła do podgrzewania wody,
- d) dostawy wody i zrzutu ścieków,
- e) wywozu śmieci,
- f) eksploatacji i remontów, urządzeń domofonowych, legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy,
- g) podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu.

§ 2

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 4

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 5

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami eksploatacji danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji nieruchomości w roku następnym.

II. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

§ 6

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane oddzielnie dla każdej nieruchomości. Koszty eksploatacji rozliczane są na nieruchomości. Koszty remontów rozliczane są zbiorczo dla całości zasobów.

§ 7

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim przebywające w sposób ciągły tzn. z zamiarem stałego pobytu.

§ 8

Koszty zużycia wody i ścieków rozlicza się według Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 9

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 200 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej i wyższej 200 cm zalicza się w 100%.

§ 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, w-c, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane oraz obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

§ 11

Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

§ 12

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem najmu lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: suszarnie, wózkarnie.

§ 13

Podstawą określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i remontów jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej.

Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m^2 powierzchni użytkowej ustala się jako prognozę w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów roku ubiegłego przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w § 12 z uwzględnieniem wskaźnika inflacji oraz wiadomych ruchów cen w roku, dla którego ustala się koszt eksploatacji.

§ 14

Wyliczony średni koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych 1m^2 powierzchni użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda, kanalizacja oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami).

III. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

§ 15

1. Koszty dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się oddzielnie na każdą nieruchomość (węzły indywidualne lub grupowe) Spółdzielni, ogrzewaną centralnie i objętą dostawami ciepłej wody, niezależnie od dostaw ciepła (kotłownie własne, kotłownie obce).

2. Dla celów rozliczenia z członkami koszty dostawy ciepła i ciepłej wody w mieszkaniach ustala się w oparciu o: Regulamin dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie z urządzeniami wskaźnikowymi i podgrzewanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu, Regulamin dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali wyposażonych w indywidualne węzły mieszkaniowe za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej oraz indywidualne liczniki ciepła na mieszkania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu, Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 16

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcia wody dostarczonej centralnie.

IV. Rozliczenie kosztów zużycia wody i zrzutu ścieków w mieszkaniach

§ 17

Koszt zużycia wody i zrzutu ścieków dla mieszkań ustala się wg. Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

V. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię

§18

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu.

§ 19

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 20

Sprawy obciążenia członków spłatą zobowiązań długoterminowych określają odrębne przepisy a w szczególności „Ustawa o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw” z 30 listopada 1995r z późniejszymi zmianami. Od dnia 1.01.1996r. członkowie spłacają kredyty wg tzw. normatywu określonego każdorazowo przez ministerstwo.

VI. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych, legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy, podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu.

§ 21

Koszty eksploatacji i remontów sieci domofonowej ewidencjonowane i rozliczane są zbiorowo.

§ 22

Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.

§ 23

Obciążenia za wywóz śmieci dokonuje się na podstawie uchwały rady miasta (gminy). Jest to urzędowa stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 24

Legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy dokonuje się zgodnie z Ustawą z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach z późniejszymi zmianami.

§ 25

Obciążenie za legalizację w/w urządzeń dokonywane jest co miesiąc w opłatach (czynszu) za lokale mieszkalne i użytkowe na podstawie wstępnej kalkulacji, na okres pięciu lat.

§ 26

Podatek od nieruchomości i opłata od wieczystego użytkowania gruntu naliczane są na podstawie corocznych decyzji urzędów miast (gmin) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych z podziałem na nieruchomości.

VII. Ustalenie opłat za używanie lokali

§ 27

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 28

1. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych na remonty i konserwacje, koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, konserwacji domofonów, legalizacji ciepłomierzy i wodomierzy,
 - spłaty rat kredytów i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.
2. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, odpisy na fundusze na remonty i konserwacje, kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, konserwacji domofonów, legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy,
 - spłaty rat kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.
3. Członkowie zajmujący lokale na warunkach prawa odrębnej własności wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, odpisy na fundusze na remonty i konserwacje, kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, konserwacji domofonów, legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy.
4. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie:
 - wszystkich kosztów eksploatacji (obejmujących odpisy na fundusz remontowy),
 - spłaty zobowiązań długoterminowych.

§ 29

1. Wysokość czynszu ustalona jest wg kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.
W odniesieniu do lokali użytkowych Spółdzielnia kalkulując koszty własne stanowiące podstawę wymiaru czynszu najmu uwzględnia w kosztach eksploatacji podatek od nieruchomości.

Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia oprócz czynszu najmu pobiera opłaty:

- z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody,
 - za założenie na budynkach reklamy.
2. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obowiązują zasady wymiaru opłat określone w § 29 ust 1.
 3. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 30

1. Miesięczną opłatę eksploatacyjną za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu i współczynniki korekcyjne.
Współczynniki korekcyjne stanowią załącznik numer 1 do niniejszego regulaminu.
Współczynnik korekcyjny stosuje się w odniesieniu do mieszkań zrealizowanych w okresie do 1992 r. – za wyjątkiem budynków w Czempiniu przy ul. Przedszkolnej.
Do zasobów mieszkaniowych zrealizowanych po roku 1992 oraz budynków, w których parterach zlokalizowane są lokale nie stosuje się żadnych współczynników korekcyjnych.
2. Opłatę za remonty i konserwacje ustala się w drodze przemnożenia stawki odpisu na fundusz przez powierzchnię zajmowanego mieszkania.
3. Opłaty za ciepłą wodę i centralne ogrzewanie ustala się na podstawie faktycznego zużycia zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
4. Użytkownicy zamieszkujący w lokalach wyposażonych w indywidualne liczniki poboru zimnej i ciepłej wody wnoszą opłaty ustalone na podstawie zużycia poprzedniego kwartału.
Rozliczenia dokonuje się co trzy miesiące.
5. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminy wnoszenia opłat ustalają w odniesieniu do członków Spółdzielni – postanowienia Statutu Spółdzielni.
W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.

VIII. Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 31

W ramach pobranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:

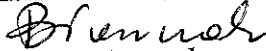
- w odniesieniu do członków – Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.
2. W zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej.
 3. W zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczenie ciepłej wody z normalną częstotliwością.

§ 32

Spółdzielnia powinna zapewnić utrzymanie w lokalach mieszkalnych temperatury co najmniej 18⁰C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.11.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu


Maria Błaszczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu


Elżbieta Błaszczowska

Załącznik Nr 1

Współczynniki korekcyjne

Luboń – budynki 5-ciokondygnacyjne, Mosina

poziom współczynnik

0	0,90
I	1,10
II	1,05
III	1
IV	0,95

Luboń – Żabikowska 62a – f

poziom współczynnik

0	0,90
I	1,10
II	1
nadbudówka -	0,80

Stęszew – budynki 4-kondygnacyjne

poziom współczynnik

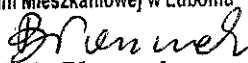
0	0,9
I	1,10
II	1
III	1

Czempiń – Kuczmerowicza – budynki 3-kondygnacyjne

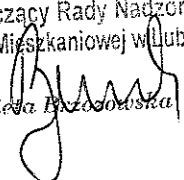
poziom współczynnik

0	0,95
I	1,05
II	1

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu


Maria Błaszczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu


Elżbieta Paszowaska