

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Na podstawie Statusu Spółdzielni, w związku z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin ustala koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże.

§ 2

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali mieszkalnych wraz z balkonami lub loggiami,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
4. działalnością społeczno-kulturalną, o ile Walne Zgromadzenie podejmie stosowną uchwałę,
5. zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych na potrzeby danej nieruchomości kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

§ 3

Właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat wymienionych w § 2 pkt 1, 2, 3, 5. W kosztach działalności społeczno-kulturalnej właściciele lokali partycypują na warunkach określonych w umowie ze Spółdzielnią.

§ 4

Najemcy lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (dotyczy nieruchomości, w których nastąpiło przeniesienie własności).
W niewydzielonych częściach zasobów w spółdzielni obowiązują zasady określone w punkcie 1.
3. Osoby nie będące członkami spółdzielni będący właścicielami praw do lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1
4. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

II. Fizyczne jednostki rozliczeniowe kosztów.

§ 6

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, dla kosztów pozostających w ścisłym związku z liczbą zamieszkałych osób – liczba osób w poszczególnych lokalach.
2. W przypadku zainstalowania w lokalach indywidualnych urządzeń pomiarowych, rozliczenie kosztów następuje wg ich wskazań.

§ 7

Powierznią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnia, p.pok., łazienki, ubikacje itp. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajętą przez trzony kuchenne i meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, strychów, suszarni, piwnic.

§ 8

Powierznią użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się wg powierzchni określonej w bieżącej opłacie czynszu.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9

1. Podstawą do dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów GZM są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę

Nadzorcą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

2. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokość opłat za użytkowanie lokali.
3. Wysokość opłat za użytkowanie lokali zgodnie ze Statutem (§ 60 ust. 1) ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, wody i kanalizacji określa się w odrębnym Regulaminie.

§ 10

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na podstawie ewidencji księgowej obejmują:

- 1) koszty zarządzania zasobami mieszkaniowymi,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) koszty energii elektrycznej pomieszczeń ogólnodostępnych,
- 4) koszty wywozu śmieci,
- 5) koszty wody i kanalizacji,
- 6) koszty centralnego ogrzewania,
- 7) koszty podgrzania wody,
- 8) podatek od nieruchomości,
- 9) opłata terenowa części wspólnej,
- 10) opłaty za wieczyste użytkowanie,
- 11) konserwacja domofonu,
- 12) konserwacja anteny zbiorczej,
- 13) koszty sprzątania budynków i otoczenia,
- 14) konserwacja urządzeń w zasobach.

§ 11

Koszty zarządzania, energii elektrycznej, konserwacji domofonu, konserwacji anteny zbiorczej rozlicza się jednolicie dla całości zasobów wyliczając stawki w jednostkach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 12

Na wyodrębnione w ewidencji księgowej koszty ogólne Zarządu składają się następujące elementy tych kosztów:

- 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników biurowych,
- 2) wynagrodzenia osobowe i bezosobowe,
- 3) wynagrodzenia i narzuty pozostałych pracowników,
- 4) koszty zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
- 5) czynsze za lokale własne spółdzielni (woda, c.o., sprzątanie)
- 6) materiały biurowe i prenumerata,
- 7) rozmowy telefoniczne, opłaty pocztowe i bankowe,
- 8) koszty posiedzeń organów samorządowych,
- 9) koszty i nadzór programów komputerowych,
- 10) pozostałe koszty.

§ 13

Koszty ogólne Zarządu są ewidencjonowane i rozliczane dla całości zasobów na koniec każdego miesiąca, 20 % tych kosztów obciąża gospodarkę remontową.

§ 14

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wymienionych w § 10 dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody GZM w roku następnym.

IV. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 15

Poszczególne składniki kosztów rozlicza się wg zasad wyszczególnionych poniżej:

1. Koszty zarządzania rozlicza się na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, przy czym tak wyliczona stawka jest wynikiem podzielenia zaewidencjonowanych kosztów określonych w § 12 przez ogólną powierzchnię użytkową mieszkań w całej Spółdzielni.
2. Odpis na fundusz remontowy ustala się na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Rozliczenie kosztów i wpływów tego funduszu ewidencjonowane jest oddzielnie dla każdej nieruchomości. Kwota ogółem funduszu remontowego jest określona w planie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na dany rok.
3. Energia elektryczna – koszt ogółem zaewidencjonowany.
4. Opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali ustala się odrębnie dla każdego budynku. Szczegółowe zasady rozliczeń określa odrębny regulamin.
5. Rozliczenia za zużycie wody i kanalizacji dokonuje się co 6 miesięcy w oparciu o liczniki umiejscowione w mieszkaniach i licznik główny, odrębnie dla każdego budynku. Zużycie wody wynika z sumy odczytów liczników zimnej wody i ciepłej wody wg obowiązującego Regulaminu.
6. Koszt wywozu śmieci rozlicza się na podstawie ich ewidencji księgowej określającej koszt wywozu śmieci na osiedlu Leśnym, Błonie, Słonecznym podzielony przez liczbę osób na danym osiedlu.

§ 16

1. Ilość osób zamieszkujących dany lokal przyjmuje się wg stanu określonego przez najemcę z uwzględnieniem bieżących zmian wnoszonych przez użytkowników lokali.
2. Za osobę zamieszkującą lokal uważa się osobę zameldowaną na pobyt stały lub czasowy oraz faktycznie zamieszkałą.
3. Zmiana ilości osób, na które nalicza się opłaty czynszu następuje w wypadku:
 - a) wymeldowania osoby z pobytu stałego lub czasowego,
 - b) wymeldowania na czasową nieobecność dłuższą niż 2 miesiące,
 - c) udokumentowanej nieobecności dłuższej niż 2 miesiące z powodu:
 - oddelegowania do pracy zawodowej w innej miejscowości,
 - wyjazdu kontraktowego za granicę,
 - przebywania w zakładach karnych,
 - przebywania w zakładach leczenia.

4. Korekty ilości osób, które stanowią podstawę do naliczania opłat winny być zgłaszane w Administracji Spółdzielni do 20-tego każdego miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który uiszczać się będzie czynsz. Korektę można dokonać wyłącznie wyprzedzająco. Nie uwzględnia się roszczeń zaległych. Udowodnione przypadki ukrywania faktycznej ilości osób zamieszkałych w lokalu spowodują żądanie Spółdzielni natychmiastowej spłaty zaległego czynszu wraz z odsetkami.
5. Przy określeniu wysokości opłat za lokale mieszkalne nie używane przez członka lub właściciela nie będącego członkiem ani przez jakąkolwiek osobę, przyjmuje się tak, jakby zamieszkiwała w nim jedna osoba.

§ 17

W przypadku niepełnego zakresu usług eksploatacyjnych przez Spółdzielnię, stawkę tej opłaty ustala się na podstawie odrębnej kalkulacji lub odpowiedniego regulaminu (centralne ogrzewanie itp.).

V. Ustalenie opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 18

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenia poszczególnych lokali opłatami eksploatacyjnymi pokrywane są przez użytkowników tych lokali.
2. Obciążenia te w całości pokrywane są przez następujących użytkowników lokali:
 - a) właścicieli posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a niebędących członkami Spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni,
 - c) najemców lokali spółdzielczych.
3. Przy określaniu obciążeń członków spółdzielni nie wymienionych w ust. 2 a, b, c i zajmujących lokale mieszkalne uwzględnia się wpływy Spółdzielni określone w § 5 ust.2 w części opłat przekraczających koszty przypadające na te lokale.
4. Pozostali użytkownicy lokali wnoszą opłaty w całości, bez uwzględnienia dodatkowych wpływów określonych w § 5.

§ 19

Ustalanie opłat dla lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni odbywa się w drodze negocjacji.

§ 20

Lokale zajmowane na potrzeby Spółdzielni obciążane są opłatami w wysokości kosztów rzeczywistych eksploatacji oraz opłatą za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę wg obowiązujących stawek.

§ 21

Opłaty za garaże są regulowane wg Regulaminu garażowego.

VI. Przepisy końcowe.

§ 22

Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.11.2011r. uchwała nr 12/2011.

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z dnia 20.04.2006r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "Eltra"

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "Eltra"

.....
Paweł Smoliński

.....
Jerzy Bosak