

REGULAMIN rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia (kalkulacji) opłat za używanie lokali

w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna:

Regulamin, zwany dalej został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (skrót w treści: usm) Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 41 poz.1492),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z 1998 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.) zwana dalej uopdop,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.) zwana dalej uor,
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2012 r. poz. 391) zwana dalej ucpg,
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.) zwana dalej ustawą o VAT,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w Ostrołęce.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - 1) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe),
 - 2) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - 5) najemców lokali,
 - 6) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie jego lokalu, w szczególności, w celu:
 - 1) przeprowadzenia okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii w lokalu,
 - 3) dokonania wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 4) zamontowania urządzeń pomiarowych i podzielników oraz ich legalizacji i wymiany,
 - 5) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń.

ROZDZIAŁ II ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane dalej kosztami GZM obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni.
2. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi oprócz co i cw, które są rozliczane zgodnie z regulaminem.
3. Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Podstawą rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonywana jest korekta planu finansowo-gospodarczego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
6. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami i przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody GZM w roku następnym.

§ 4

Koszty GZM obejmują:

- 1) eksploatację , konserwację bieżącą,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) działalność kulturalno – oświatową,
- 4) utrzymanie mienia spółdzielni,
- 5) odpisy na fundusze celowe,
- 6) energię elektryczną,
- 7) ubezpieczenia majątkowe,
- 8) podatek od nieruchomości,
- 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 10) przeglądy techniczne obowiązkowe,
- 11) opłaty za odpady komunalne,
- 12) energię ciepłą (co, cw),
- 13) gaz dla lokali nie posiadających indywidualnych gazomierzy,
- 14) zimną wodę i kanalizację.

§ 5

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM w zależności od rodzaju kosztów są:
 - 1) nieruchomość
 - 2) lokal
 - 3) jeden metr kwadratowy (m² p.u.)
 - 4) osoba w lokalu
 - 5) wskazania urządzeń pomiarowych
 - 6) udział właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości
 - 7) inne, o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami (np. m³, GJ, MW, kWh)
2. 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, wc, garderoby itp. pomieszczenia służące mieszkalnym celom użytkownika.

3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, piwnic.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak np.: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice (w tym przynależne do lokalu), itp. z wyjątkiem antresol, balkonów i logii.
5. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
6. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Podstawą do rozliczania niektórych składników kosztów GZM fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkiwania w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę "1" (jeden) z wyłączeniem opłaty za odpady komunalne.

§ 6

1. Koszty eksploatacji rozliczane są do całości zasobów Spółdzielni przy zastosowaniu odrębnej ewidencji kosztów na poszczególne wyodrębnione nieruchomości.

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, klatki schodowe i piwnice.

Wyodrębnia się ewidencję kosztów zarządzania (zarządu z uwzględnieniem;

- administrowania częściami wspólnymi nieruchomości,
- utrzymanie mienia spółdzielni.

Koszty eksploatacji obejmują następujące rodzaje kosztów:

- utrzymanie czystości,
- płace wraz z narzutami pracowników fizycznych i umysłowych,
- koszty zużycia materiałów,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- energię elektryczną zużytą na cele wspólne,
- działalność kulturalno-oświatową,
- koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią ,
- konserwacje bieżące,
- podatek od nieruchomości,
- ubezpieczenia majątkowe,

- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
- przeglądy techniczne obowiązkowe,
- pozostałe koszty materialne i niematerialne, (np.: koszty bankowe i pocztowe, koszty działalności statutowej, koszty BHP, utrzymanie zieleni, koszty informatyczne, koszty obsługi prawnej, koszty sprzętu i transportu, utrzymanie i wyposażenie placów zabaw, odśnieżania, dezynsekcja i deratyzacja, itp.).

2. odpis na fundusz remontowy

Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są uchwalane przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały. Wysokość tych odpisów w zł/m² p.u. ustalana jest do 2020 roku jednakowo dla każdej nieruchomości.

W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania celowe, np.: docieplenia, ciągi piesze, wymiana drzwi wejściowych, itp., które określają „Zasady finansowania z funduszu celowego działań związanych z utrzymaniem stanu technicznego i porządku w osiedlach” uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa "Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w SM "Centrum".

3. działalność kulturalno – oświatowa

Członkowie spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością kulturalno – oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię. Opłaty na działalność kulturalno – oświatową od lokalu uchwała Rada Nadzorcza na podstawie podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Właściciele lokali nie będący członkami mogą korzystać z takiej działalności wyłącznie za odpłatnością.

Nie ustala się opłat od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni.

Koszty dotyczące lokali własnych są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na której potrzeby są wykorzystywane.

Szczegółowe zasady działalności kulturalno – oświatowej zawarte są w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

4. utrzymanie mienia spółdzielni

Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Decyzje w sprawie wysokości opłat

zatwierdza Rada Nadzorcza a wykorzystania środków na mienie podejmuje Zarząd Spółdzielni,

5. **odpisy na fundusze celowe**

Szczegółowe zasady tworzenia funduszy celowych mogą być uchwalone przez Radę Nadzorczą.

6. **energia elektryczna**

Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości obsługiwane przez te urządzenia.

7. **ubezpieczenia majątkowe**

Koszty ubezpieczenia majątku są ewidencjonowane i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej na nieruchomości danego osiedla.

8. **podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu**

Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Z 2002 r. Nr 9 poz. 84 z późniejszymi zmianami) jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali i gruntów.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali i gruntów.

9. **przeeglądy techniczne obowiązkowe**

Koszty przeglądów okresowych instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej w budynkach – rozliczane na m².

10. **opłata za odpady komunalne**

Opłaty za odpady komunalne ustalane są wg zasad określonych przez Miasto Ostrołęka.

11. **gaz**

Koszty dostawy gazu ewidencjonowane są odrębnie na nieruchomości wyposażone w liczniki zbiorcze.

Koszty zużycia gazu rozlicza się zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem rozliczania kosztów gazu.

12. **energia cieplna (co, cw użytkowa)**

Koszty dostawy energii cieplnej obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za c.o. i przygotowanie c.w. użytkowej na rzecz dostawcy zewnętrznego - Energa OPEC.

Koszty energii cieplnej są ustalane odrębnie dla każdego budynku i każdego lokalu w tym budynku.

Zaliczki na dostawę energii cieplnej na c.o. ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu.

Zaliczki na dostawę energii cieplnej na przygotowanie c.w. użytkowej ustalane są proporcjonalnie do m³ zużytej c.w. w danym lokalu mieszkalnym. Rozliczenie kosztów (w tym zaliczek) dostawy energii cieplnej na c.o. i przygotowanie c.w. użytkowej następuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą SM "Centrum".

13. zimna woda i kanalizacja

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, uiszczane na rzecz usługodawcy zewnętrznego – OPWiK Ostrołęka. Koszty energii cieplnej są ustalane odrębnie dla każdego budynku i każdego lokalu w tym budynku na podstawie wskazań wodomierzy głównego i lokalowych, a różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wodomierzy lokalowych i gospodarczych jest dodawana proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych zainstalowanych w budynku.

Rozliczanie jest zgodne z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

§7

1. Przez mienie spółdzielni – należy rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni, w szczególności:
 - a) nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, działalności kulturalno-oświatowej,
 - b) lokale mieszkalne i użytkowe wynajmowane i usytuowane w budynkach mieszkalnych i użytkowych (handlowo-usługowych),
 - c) dzierżawione tereny pod pawilony handlowo-usługowe,
 - d) tereny niezabudowane,
 - e) ciągi komunikacyjne,
 - f) ogólnodostępne parkingi,
 - g) place zabaw, boiska osiedlowe, tereny zielone,
 - h) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli, inne nieruchomości niezabudowane,
2. Kierunki tworzenia i wykorzystania mienia spółdzielni:
 - a) przychody – wpływy środków finansowych:
 - z naliczeń na utrzymanie mienia
 - z najmu lokali użytkowych
 - z dzierżawy terenu
 - z innych tytułów
 - b) rozchody – wydatki na pokrycie:
 - kosztów obsługi mienia

- kosztów utrzymania budynków (Zarząd)
- kosztów utrzymania lokali użytkowych
- kosztów dzierżawy
- podatku od nieruchomości
- wieczystego użytkowanie gruntów
- ubezpieczenia majątku
- konserwacji i remontów mienia
- innych wydatków na utrzymanie mienia wg potrzeb po analizie i zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ III

USTALANIE (KALKULACJA) OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 8

Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji na rok następny winno przyjmować się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów, np. inflacja.

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dla każdej nieruchomości mogą być ustalane indywidualnie.

Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz jej wysokość i innych opłat za lokale sporządza się na podstawie ustaleń Zarządu w formie tabel.

§ 9

Koszty GZM, przypadające na lokal mieszkalny lub użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

§ 10

Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.

§ 11

O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni za używanie lokalu, spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące przed upływem

terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 12

Opłaty za używanie lokali obejmują również spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali:

1. w wysokości określonej przez Zarząd dla lokali wyłączonych z pomocy budżetowej w zakresie spłat kredytów,
2. w wysokości określonej odrębnymi przepisami dla lokali objętych pomocą państwa w zakresie ich spłaty.

§ 13

Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone:

1. przelewami pocztowymi i bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.
2. w przypadkach szczególnych w kasie Spółdzielni,

§ 14

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Regulamin został uchwalony w dniu 21 września 2015 r. Uchwałą Nr 28 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r.