

R E G U L A M I N

W SPRAWIE ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „PIĘKNA” W NYSIE

I. ZASADY OGÓLNE

1. Ilekroć w regulaminie mowa o lokalu mieszkalnym chodzi o lokal typu lokatorskiego, własnościowego, odrębną własność lub w najmie, chyba, że jest to wyraźnie określone.
2. Ilekroć w regulaminie mowa o lokalu użytkowym chodzi tu o lokal typu własnościowego, odrębną własność lub w najmie.
3. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia zalicza wszystkie lokale i budynki (mieszkalne i niemieszkalne).
4. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - kosztów ogólnych spółdzielni,
 - kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości
 - kosztów utrzymanie mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania
 - remontów zasobów mieszkaniowych,
 - centralnego ogrzewania,
 - dostawy ciepłej wody,
 - konserwacji dźwigów osobowych,
 - wywozu nieczystości,
 - konserwacji anten zbiorczych,
 - konserwacji domofonów,
 - energii elektrycznej klatek schodowych, piwnic, zasilania wind
 - spłat rat kredytów i innych zobowiązań długoterminowych zaciągniętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.
5. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Wyjątkiem jest rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody, które następuje wg regulaminu w sprawie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej .
6. Podstawą do rozliczeń jest roczny plan gospodarczo – finansowy, uchwalony przez organ wskazany w Statucie.

II. FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:
 - m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz użytkowych (dot. to rozliczenia kosztów ogólnych spółdzielni, kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, kosztów utrzymanie mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania remontów, c.o., rozliczeń długoterminowych),
 - osoba zamieszkująca w danym lokalu zgłoszona do spółdzielni na wniosku stanowiącym załącznik do regulaminu (dot. kosztów dostawy z.w., c.w.u., wywozu nieczystości, korzystania z dźwigów osobowych, energii elektrycznej części wspólnych),
 - m³ zużytej zimnej i ciepłej wody wykazanej przez zamontowany w lokalu wodomierz posiadający aktualną legalizację
 - lokal mieszkalny lub użytkowy (dot. kosztów konserwacji anten zbiorczych, konserwacji domofonów).
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się te części powierzchni, w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (poddasza), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm, przy wysokości od 140 cm do 220 cm zalicza się 50% powierzchni, przy wysokości powyżej 220 cm zalicza się 100% powierzchni.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze łazienki, toalety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
4. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg pomiarów z „natury” wykonanych przez spółdzielnię.

5. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokość 1 m. Nad poziomem podłogi w połowie długości i szerokości pomieszczenia.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Koszty ogólne spółdzielni należy rozliczać jednolicie dla wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej obejmującej lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami ogólnymi spółdzielni jest przewidywany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ustalony w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez powierzchnię użytkową lokali .
3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości obejmujące obsługę techniczną, podatek od nieruchomości części wspólnych, drobne naprawy i konserwacje, deratyzacje, konserwacje zieleni, utrzymanie czystości, koszty wod.-kan. związane z nieruchomością wspólną, usługi kominiarskie, przeglądy techniczne i dozorowe, ubezpieczenia należy rozliczać indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości
4. Koszty utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania obejmujące podatki od nieruchomości, opłatę wieczystego użytkowania, konserwacje zieleni, utrzymanie czystości, koszty drobnych napraw i remontów należy rozliczać na te nieruchomości, które z niej korzystają proporcjonalnie do powierzchni użytkowych poszczególnych nieruchomości.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW REMONTÓW

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych należy rozliczać indywidualnie dla każdej nieruchomości.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami remontów jest zatwierdzony plan remontów na dany rok w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O. I DOSTAWY Z.W. I C.W.U.

1. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej należy rozliczać wg regulaminu „w sprawie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”
2. ROZLICZENIE KOSZTU ZIMNEJ WODY:

- 2.1 Rozliczenie kosztu zimnej wody dokonuje się co najmniej dwa razy w roku kalendarzowym. Zalecanym terminem jest data zmiany ceny dostawy wody oraz koniec roku kalendarzowego.
- 2.2 Rozliczenie kosztu zimnej wody dokonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w licznik(i) główny.
- 2.3 Przez koszt zimnej wody rozumie się koszty spółdzielni poniesione na rzecz dostawcy wody.
- 2.4 Rozliczenie kosztów zimnej wody dokonuje się w następujący sposób:
 - 2.4.1 dla węzłów posiadających w 100% wodomierze indywidualne w lokalach koszt zimnej wody rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w danym lokalu
 - 2.4.2 dla węzłów nie posiadających w 100% wodomierzy indywidualnych w lokalach koszt zimnej wody rozlicza się następująco:
 - 2.4.2.1 dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne koszt zimnej wody rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w tych lokalach
 - 2.4.2.2 dla lokali nie wyposażonych w wodomierze indywidualne koszt zimnej wody rozlicza się proporcjonalnie do zryczałtowanych zużyć na osoby zamieszkujące zgłoszone w sposób określony w rozdziale II pkt 1 ustalonych w następujący sposób:
 - w przypadku gdy zużycie wody na 1 osobę wyliczone jako iloraz zużycia wodomierza(y) głównego pomniejszonego o wartość zużyć wodomierzy indywidualnych i ilości osób zamieszkujących w tych lokalach wyniesie poniżej $2\text{m}^3/\text{m-c/osobę}$, to do rozliczenia przyjmuje się $2\text{m}^3/\text{m-c/osobę}$.
 - w przypadku gdy zużycie wody na 1 osobę wyliczone jako iloraz zużycia wodomierza głównego pomniejszonego o wartość zużyć wodomierzy indywidualnych i ilości osób zamieszkujących w tych lokalach wyniesie powyżej 2 m^3 oraz poniżej 250% średniego zużycia na osobę wyliczonego dla danego węzła, to do rozliczenia przyjmuje się tak określoną wartość
 - w przypadku gdy zużycie wody na 1 osobę wyliczone jako iloraz zużycia wodomierza(y) głównego pomniejszonego o wartość zużyć wodomierzy indywidualnych i ilości osób zamieszkujących w tych lokalach wyniesie powyżej 250% średniego zużycia na osobę wyliczonego dla danego węzła, to do rozliczenia przyjmuje się zużycie w wysokości 250% średniego zużycia na jedną osobę

- średnie zużycie na osobę wylicza się jako iloraz zużycia nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym określonym na podstawie wodomierza głównego i ilości osób zamieszkujących tę nieruchomość w tym okresie zgłoszonych w sposób określony w rozdziale II pkt 1

2.5 W przypadkach stwierdzenia uszkodzenia wodomierza zużycie wody przyjmuje się jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2.6 Ilości wody do rozliczenia na lokatorów należy pomniejszyć o wartość wyliczoną teoretycznie w oparciu o nakłady z KNR lub określoną na podstawie wskazań zamontowanego dodatkowego wodomierza w przypadku prowadzenia na danej nieruchomości prac remontowych wymagających poboru wody.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH.

1. Koszty konserwacji dźwigów osobowych należy rozliczać na osobę zamieszkującą zgłoszoną w sposób określony w rozdziale II pkt 1.

Podstawą do określenia obciążeń jest średni roczny koszt wynikający z obowiązku konserwacji rozliczony na osoby .

Z kosztów konserwacji dźwigów osobowych zwolnione są w 100% osoby zamieszkujące w lokalach usytuowanych na parterze oraz w 50% osoby zamieszkujące w lokalach usytuowanych na Ip.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH.

1. Koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie na podstawie złożonych Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uwzględniających ustaloną Uchwałą Rady Miejskiej stawkę opłaty na osobę.

VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW KONSERWACJI ANTEN ZBIORCZYCH

Koszt konserwacji anteny zbiorczej należy rozliczać na lokal. Podstawą do określenia obciążeń jest ilość programów telewizyjnych dostarczanych do lokalu. Koszt konserwacji w przeliczeniu na jeden lokal jest wyliczany jako iloczyn ilości programów dostarczanych do lokalu oraz ceny za 1 program uzgodnionej w zawartej umowie z wykonawcą usługi powiększony o przewidywany wzrost oraz planowane modernizacje.

IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI DOMOFONÓW

Koszty konserwacji domofonów należy rozliczać na lokale.

Podstawą do określenia obciążeń jest planowany roczny koszt rozliczany na poszczególne lokale.

X. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ KLATEK SCHODOWYCH, PIWNIC, ZASILANIA WIND

1. Koszty energii elektrycznej klatek schodowych, piwnic, zasilania wind rozliczane są indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości .
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali w nieruchomości kosztami energii elektrycznej jest przewidywany na dany rok koszt energii elektrycznej w przeliczeniu na osobę zamieszkującą zgłoszoną w sposób określony w rozdziale II pkt 1.
3. W przypadku występowania odbiorników energii elektrycznej służących więcej niż jednej nieruchomości (grupowe zestawy satelitarne, wzmacniacze telewizji zbiorczej itp) należy kosztami zasilania tych odbiorników obciążać wszystkich korzystających proporcjonalnie do ilości odbiorców.

XI. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

1. Rozliczenie spłat zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu wg obowiązujących przepisów.
2. Obciążenie lokali mieszkalnych powinno być ustalone w zł./m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne należy rozliczać jednolicie w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

XII ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków Członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane . W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

4. Rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do zbywanych spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub praw odrębnej własności lokali, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

XIII. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Użytkownicy lokali winni wносить opłaty za używanie lokali do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc.
W przypadku nieterminowego wnoszenia opłat naliczone zostaną odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach na wniosek lokatora spółdzielnia może odstąpić od egzekucji całości lub części odsetek ustawowych. Warunkiem koniecznym jest całkowite uregulowanie zadłużenia głównego oraz trzy miesięczny okres wnoszenia na bieżąco opłat za lokal liczony od dnia spłaty długu. Decyzję o odstąpieniu od egzekucji całości lub części odsetek ustawowych podejmuje Rada Nadzorcza w przypadku wysokości kwoty naliczonych odsetek powyżej 100 zł lub zarząd spółdzielni w przypadku wysokości kwoty naliczonych odsetek do 100 zł.
3. W przypadku braku dyspozycji członka na dowodach wpłaty, wpłaty te w pierwszej kolejności zaliczane będą na należności główne (czynsz, kredyt).

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwałą nr 3/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” z dnia 21.01.2019r. i z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „REGULAMIN W SPRAWIE ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „PIĘKNA” W NYSIE”

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Laicht Roman



PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Kozak Bartłomiej

