

Warszawa, 17.02.2009 r.

załącznik do uchwały Nr 9/2003 Rady Nadzorczej SM „Koński Jar- Nutki” z dnia 30.01.2003 r.

REGULAMIN

określający zasady podziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koński Jar - Nutki”

Tekst jednolity ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Nadzorczej: Nr 26/2005 z dnia 15.12.2005 r.; Nr 19/2006 z dnia 30.11.2006 r.

I - Zasady ogólne

§1

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

- koszty ogólne
- fundusz remontowo - budowlany
- konserwacja zasobów
- gaz
- c.o
- wywóz śmieci
- energia elektryczna
- podatek od nieruchomości
- dzierżawa terenu
- ubezpieczenie budynku
- konserwacja domofonów
- konserwacja instalacji „Azart”
- eksploatacja dźwigów
- fundusz remontowy dźwigów
- zimna woda i kanalizacja
- cw opłata zmienna
- cw opłata stała
- zw na cele ogólne

2 -Rozliczenia kosztów gzm przeprowadzane są w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem obrotowym.

3 - Podstawą rozliczenia kosztów wymienionych w § 1 pkt 1, jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

4 - Rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i kanalizacji oraz kosztów podgrzania cw dokonuje się w okresach półrocznych.

5 - Zgodnie z ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych art.6 ust. 1, różnica między kosztami a dochodami gzm, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

II - Jednostki rozliczeniowe kosztów i zasady ich ustalania.

§2

1 - Jednostką rozliczeniową kosztów :

- w odniesieniu do lokali mieszkalnych jest m^2 p.u.m z wyjątkiem takich pozycji jak: woda i kanalizacja, gaz, wywóz nieczystości, oraz dźwigi, gdzie koszty rozlicza się w odniesieniu do ilości osób zamieszkałych w zasobach mieszkaniowych, lub wg wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych. Pozycje-„konserwacja domofonów" oraz „konserwacja instalacji Azart -przeliczone są na lokal.

- w odniesieniu do lokali użytkowych - jest m^2 p.u.

2 - Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokalu do rozliczenia kosztów.

a - obliczenia powierzchni użytkowej lokali dokonuje się z dokładnością do 0,01 m^2 p.u. wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru budynku.

b - Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm . Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, bądź zabudowy. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggi, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitów wynosi mniej niż 140 cm .

c - Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnia, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, pomieszczenia składowe, piwnice.

Do powierzchni użytkowej nie wlicza się balkonów i loggi.

Powierzchnię lokalu użytkowego stanowi również powierzchnia zajęta przez meble wbudowane, zabudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, urządzenia sanitarne, klatki schodowe, należy obliczać w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

d - Powierzchnią terenów dzierżawionych jest powierzchnia zabudowy użytkowanych obiektów na terenach spółdzielczych w tym pawilonów stałych wybudowanych ze środków własnych użytkowników, obliczona wg pomiaru z natury, do której dolicza się powierzchnię terenu integralnie związaną z zabudową (dojście, dojazdy, tereny zielone) wynikającą z planu zagospodarowania.

e - Powierzchnię terenów dzierżawionych niezabudowanych, wylicza się wg pomiarów z natury.

3 - Zasady ustalania ilości osób do rozliczenia kosztów.

a - Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zameldowaną w danym lokalu na pobyt stały lub czasowy, jak również przebywającą w lokalu przez okres powyżej dwóch miesięcy bez spełnienia obowiązku zameldowania. Dokumentem stwierdzającym zameldowanie lub przebywanie w lokalu bez meldunku jest oświadczenie członka Spółdzielni lub zaświadczenie z Wydziału Ewidencji Ludności, złożone w biurze s-ni.

b -Zarząd Spółdzielni na wniosek członka na podstawie udokumentowanej nieobecności powyżej dwóch miesięcy, zwalnia z opłaty osoby nie zamieszkałe w danym lokalu. Zgłoszenie powyższego faktu winno być dokonane przed faktem nieobecności.

c - Podstawą do zwolnienia z opłat wymienionych w ust.3 b jest:

- udokumentowana nieobecność - służba wojskowa, nauka, praca poza miejscem zamieszkania, pobyt w zakładach zamkniętych itp.

- uznane przez Zarząd za zasadne indywidualne wnioski członków.

d - Korekty ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz zmiany naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca od zgłoszenia wniosku.

e - Za osoby zamieszkałe, a nie zgłoszone do biura s-ni, za które nie naliczono opłat, nalicza się zwiększone opłaty stanowiące 2-krotną należność świadczeń w ujawnionym okresie.

f - W przypadku posiadania przez członka więcej niż jednego mieszkania, opłaty za lokal, w którym nikt nie jest zameldowany, naliczane są wg stawek na 1 osobę (tzw.

"bonifikowaną", obejmujących opłaty stałe pobierane przez dostawców usług, a dotyczące dźwigów, cw, gazu, aż do czasu ustalenia ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu.
g – Za osobę „bonifikowaną” uważa się również osobę zameldowaną na pobyt stały w lokalu, która czasowo nie przebywa w tym lokalu.

III - Rozliczenie kosztów g.z.m.

§3

Do rozliczenia kosztów g.z.m. przyjmuje się średnią, roczną powierzchnię lokali mieszkalnych i użytkowych.

III 1. - Rozliczenie kosztów ogólnych oraz kosztów eksploatacji

§4

1 - Na koszty ogólne składają się:

- wynagrodzenia
- narzuty od płac
- bezosobowy fundusz płac
- fundusz nagród
- materiały
- pozostałe koszty
- odpis na fundusz socjalny

2 - Na koszty eksploatacji składają się :

- energia elektryczna
- wywóz nieczystości
- zimna woda
- gaz
- fundusz remontowy
- konserwacja
- podatek od nieruchomości
- dzierżawa terenu
- ubezpieczenie budynków
- pozostałe koszty

3 - Koszty ogólne i koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni w przeliczeniu na 1 m² p.u.

4 - Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali w/w kosztami z wyłączeniem kosztów na remonty (odpis) i fundusz świadczeń socjalnych (odpis), jest średnioroczny planowany koszt.

5 - Wysokość stawek na 1 m² p.u. opłat takich jak : koszty ogólne, fundusz remontowy i konserwacja, ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni przez podjęcie stosownej uchwały.

6 - Podatek od nieruchomości oraz z tytułu dzierżawy wieczystej , obowiązuje w wysokości naliczanej zgodnie z przepisami o podatkach lokalnych i rozliczany jest w przeliczeniu na 1 m² p.u.m.

7 - Koszty przypadające na lokale mieszkalne i lokale własne Spółdzielni rozliczane są

jednolicie na całość zasobów.

8 - Koszty eksploatacji dla lokali użytkowych wynajmowanych ustala się na poziomie opłat wynikających z umów najmu.

Oferty obejmują : czynsz umowny ustalany w drodze konkursu lub negocjacji oraz opłaty za tzw. media i energię elektryczną.

9 - Opłata za dzierżawę terenu pod kioski i pawilony handlowe winna być pobierana w wysokości określonej w umowie i obejmować : dzierżawę umowną ustalaną w drodze konkursu ofert lub negocjacji oraz podatek gruntowy i dzierżawę wieczystą.

10 - Opłatę za pomieszczenia gospodarcze i inne niż pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości stawek ustalonych odpowiednimi uchwałami Rady Nadzorczej.

11 - Uzyskane nadwyżki dochodów nad kosztami z tytułu: najmu lokali użytkowych, reklam, dzierżawy części terenu oraz odsetek od lokat terminowych, zwiększają dochody na sfinansowanie kosztów: remontów, konserwacji i kosztów ogólnych.

12 – Nadwyżki, o których mowa w ust. 11 jako pożytki, służą obniżeniu opłat, o których mowa w ust. 11, tylko dla członków Spółdzielni.

III.2 - Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i kanalizacji oraz energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej (ciepła woda)

§ 5

1 – Zimna woda i kanalizacja.

1.1 Rozliczenie kosztów zimnej wody i kanalizacji następuje indywidualnie dla poszczególnych lokali odrębnie dla każdego budynku, w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych i obowiązującej ustalonej przez dostawcę ceny 1 m³ zimnej wody i kanalizacji.

1.2 Rozliczeń dokonuje się w okresach półrocznych na koniec pierwszego i drugiego półrocza każdego roku.

1.3 Podstawą rozliczenia oraz ustalania nowych zaliczkowych opłat jest suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody dla danego lokalu z ostatniego okresu rozliczeniowego i obowiązująca cena dostawy wody.

1.4 Przy rozliczaniu może wystąpić różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego (lub liczników głównych) odmierzającego ilość zakupionej przez Spółdzielnię wody dla danego budynku, a sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach. Przyjmuje się, że ewentualna powyższa różnica, wynika z większego błędu wskazań liczników lokalowych (tzw. pomocniczych – klasa dokładności $\pm 8 \div 10\%$), niż liczników głównych (tzw. podstawowych – klasa dokładności $\pm 3 \div 5\%$).

1.5 Na różnicę odczytów mają również wpływ:

a) zużycie wody do mycia i sprzątnięcia powierzchni wspólnych budynku,

- b) zużycie wody do pielęgnacji zieleni,
- c) zużycie wody do dopełnienia instalacji centralnego ogrzewania,
- d) zużycie wody w Biurze Spółdzielni (dotyczy budynku Nutki 2), gdzie ilość wody określona jest w oparciu o zamontowane na w/w ujęciach wodomierze.

1.6 Występujące różnice zużycia wody, o których mowa w punkcie 1.4 niniejszego rozdziału, rozliczane są proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu (cw + zw), tzn. niedobór dzieli się przez ilość wody zużytej w budynku (licznik główny) i mnoży przez ilość zużytej wody w lokalu (liczniki pomocnicze). W strukturze koszt ten oznaczony zostaje jako „woda techniczna”.

1.7 Wodę zużytą na cele, o których mowa w punkcie 1.5 niniejszego rozdziału, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego lokalu tzn. ilość tej wody (koszt) dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku i mnoży przez powierzchnię użytkową danego lokalu. W strukturze opłat koszt ten oznaczony zostaje jako „woda ogólna”

1.8 Woda zużyta w Biurze Spółdzielni jak również koszt podgrzania wody pomniejszają koszty dla budynku Nutki 2 i pokrywane są z kosztów ogólnych Spółdzielni.

1.9 W przypadku awarii wodomierza lokalowego tzn. uszkodzenia lub zatrzymania czytnika, opłatę wylicza się ustalając zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego danego lokalu.

1.10 W przypadku, gdy używający lokal uniemożliwia dokonanie odczytu licznika (trwała zabudowa i tym samym brak dostępu) jak również uszkodzenie wynika z działania użytkownika (zerwanie plomby, demontaż licznika), ilość wody w okresie rozliczeniowym, ustalona zostaje w oparciu o rozliczenie z poprzedniego okresu powiększone o 100%.

2 – Energia cieplna do podgrzania wody użytkowej (ciepła woda).

2.1 Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej następuje indywidualnie dla poszczególnych lokali, odrębnie dla każdego budynku w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych (cw) i ceny podgrzania 1 m³ wody w okresach półrocznych (jak dla zimnej wody).

2.2 Cenę podgrzania wody ustala się w oparciu o ilość zużytej energii cieplnej (opłata zmienna) oraz moc zamówioną (opłata stała) w danym budynku.

2.3 Opłatę stałą wylicza się i rozlicza w oparciu o koszty mocy zamówionej u dostawcy (SPEC), przeliczone na 1 osobę zamieszkującą jak również zameldowaną na stałe a czasowo nie zamieszkującą w lokalu.

2.4 Opłatę zmienną dla budynku ustala się i rozlicza w oparciu o ilość zużytej w okresie rozliczeniowym energii cieplnej wyliczonej ze wskazań zamontowanych w każdym budynku (węzle) liczników cieplnych i obowiązującej u dostawcy ceny energii. Koszt jednostkowy wylicza się dzieląc koszt ogólny opłaty zmiennej dla budynku przez łączną ilość m³ zużytej wody (wskazania liczników cw) w okresie rozliczeniowym.

2.5 W przypadku awarii wodomierza lokalowego tzn. uszkodzenia lub zatrzymania czytnika, opłatę wylicza się ustalając zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego danego lokalu.

2.6 W przypadku, gdy używający lokal uniemożliwia dokonanie odczytu licznika (trwała zabudowa i tym samym brak dostępu) jak również uszkodzenie wynika z działania użytkownika (zerwanie plomby, demontaż licznika), ilość wody w okresie rozliczeniowym ustalona zostaje w oparciu o rozliczenie z poprzedniego okresu powiększone o 100%.

III.3 – Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

§6

1- Koszt centralnego ogrzewania ustala się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku w oparciu o wskazanie zamontowanego w budynku licznika energii cieplnej (podlicznika) i aktualnej, obowiązującej u dostawcy ceny energii.

2 - Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową mieszkań (p.u.m). Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, wc) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

3 - Koszty centralnego ogrzewania na dany rok ustala się na poziomie kosztów zakupu energii cieplnej, odrębnie na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

4 - Opłaty za centralne ogrzewanie mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu w ramach sporządzanego bilansu za dany rok obrachunkowy.

5 - W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej dokonywane jest indywidualnie dla lokalu w oparciu o faktyczne zużycie ciepła w danym budynku objętym pomiarem w całości.

6 - Koszt centralnego ogrzewania zużytego przez Biuro Spółdzielni pomniejsza koszty dla budynku Nutki 2 i pokrywany jest z kosztów ogólnych Spółdzielni.

III. 4 - Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów.

§7

1 - Koszty eksploatacji dźwigów obejmują: eksploatację dźwigów i fundusz remontowy dźwigów.

2 - Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się jednolicie w całej Spółdzielni na osoby zamieszkałe w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe, z wyłączeniem osób zamieszkałych na parterze oraz 50 % kosztów dla osób zamieszkałych w lokalach na I - piętrze.

3 - Średni koszt eksploatacji dźwigów na jedną osobę, wylicza się dzieląc planowane koszty eksploatacji i remontów przez ilość osób zamieszkałych w tych budynkach.

4 - Dopuszcza się dofinansowanie kosztów eksploatacji dźwigów z dochodów funduszu remontowego. Powyższe wymaga podjęcia stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą.

III. 5 - Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości

§ 8

1 - Koszty poniesione na wywóz nieczystości rozliczane są na osoby zamieszkałe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz ryczałtem w lokalach użytkowych, uwzględniając rodzaj działalności.

2 - Koszt wywozu nieczystości ustala się w oparciu o koszty poniesione w roku poprzednim i prognozowane ceny wywozu w roku następnym.

III.6 - Rozliczenie kosztów dostawy gazu.

§ 9

1 - Rozliczenie kosztów zużycia gazu dokonuje się w stosunku do ilości osób zamieszkałych w budynkach wyposażonych w gazomierze centralne.

2 - Koszty dostawy gazu ustala się w oparciu o zużycie roku poprzedniego wg wskazań gazomierzy, powiększone o opłaty stałe za gazomierze i aktualnie obowiązującą cenę.

3 - Opłaty za gaz mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu po zakończeniu i rozliczeniu roku obrachunkowego.

IV. - Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 10

1 - Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami g.z.m, są pokrywane przez użytkowników lokali.

2 - Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale mieszkalne wnoszą opłaty na pokrycie :

a - kosztów podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontów zasobów mieszkaniowych, w wysokości ustalonej planem g.z.m za każdy 1 m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu

b - kosztów wody zimnej i kanalizacji (zaliczkowo) w wysokości zależnej od zużycia

c - kosztów centralnego ogrzewania w wysokości zaliczkowej za każdy 1 m² p.u.m

d - koszt dostawy ciepłej wody ustala się w wysokości zaliczkowej:

- za ilość m³ zużytej wody

- za ilość osób - opłata stała

e - kosztów dźwigów osobowych w wysokości zależnej od ilości osób zamieszkujących w danym lokalu

f - kosztów wywozu nieczystości w wysokości zależnej od ilości osób zamieszkujących w danym lokalu

g - kosztów dostawy gazu (zaliczkowo) w wysokości zależnej od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

3 - Najemcy lokali użytkowych oraz dzierżawcy terenów Spółdzielni, wnoszą opłaty ustalone umową najmu lub umową o dzierżawę terenów.

4 - Wysokość opłat za lokale mieszkalne funkcyjne ustalana jest wg zasad jak dla członków Spółdzielni.

5 - Najemcy lokali mieszkalnych wolnych pod względem prawnym tzw. pustostanów zajmowanych na zasadzie najmu, wnoszą opłaty w pełnej wysokości powiększone o czynsz umowny ustalony w drodze konkursu ofert lub negocjacji.

6 - W przypadku gdy opłaty za lokale użytkowe skalkulowane na podstawie planów finansowych Spółdzielni nie pokrywają poniesionych w roku kalendarzowym kosztów w tych lokalach, wynikłych wskutek wzrostu cen świadczeń i innych - podlegają wyrównaniu przez użytkowników do wysokości rzeczywistych kosztów.

7 - Obowiązek wnoszenia opłaty za użytkowanie lokalu powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji przyszłego użytkownika. Pod pojęciem tym rozumie się przyjęcie propozycji lub pisemne powiadomienie użytkownika o możliwości przyjęcia lokalu. Obowiązek wnoszenia opłaty ustaje z chwilą przekazania odnowionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

8 - Jeśli członek opuszczający lokal zlecił wykonanie remontu Spółdzielni, obowiązek ustaje po 30 dniach od daty przekazania opróżnionego lokalu do Spółdzielni.

9 - Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności, z opłat za używanie lokalu należnych Spółdzielni.

10 - Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odsetek ustawowych. Naliczone odsetki egzekwowane są łącznie z zaległościami w opłatach.

11 - W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek zainteresowanego członka Spółdzielni, Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Zarządu, może rozłożyć spłatę odsetek na raty lub umorzyć je w całości lub w części.

§11

1 - Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 30.01. 2003 r. Uchwała Nr 9 / 2003 .

2 - Jego postanowienia obowiązują od dnia uchwalenia.

Sekretarz RN

Donata Kurczewska

Przewodniczący RN

Edward Białkowski