

REGULAMIN

**ZASAD ROZLICZENIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALENIA OPŁAT
ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAFTOWIEC ”
*w Zielonej Górze***

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/ dostaw ciepła do podgrzewania wody,
- d/ wywozu nieczystości (odpady komunalne powstające w gospodarstwach domowych),
- e/ eksploatacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, urządzeń domofonowych itp.

& 2

Rozliczenie 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 ustalenia 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 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

& 6

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów.

& 7

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy.

& 8

W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia wody, koszty wody + kanalizacji rozlicza się wg wskazań tych urządzeń.

& 9

Jeśli urządzenie pomiarowe zostało założone przez użytkownika lokalu, uwzględnianie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania.

& 10

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, do których nie mają zastosowania postanowienia & 8 są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

& 11

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 gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, 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 do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

& 12

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

& 13

Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gazu oblicza się wg pomiaru z natury.

& 14

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich, najmu, funkcyjne lokale mieszkalne oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, pralnie, suszarnie, wózkarnie oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z piwnic.

& 15

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy. ~~przez podatek od nieruchomości~~) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w & 14.

& 16

Wyliczony średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkalnych 1 m² pow. użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda, kanalizacja, wywóz śmieci) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami, (np. większą terenochłonność i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie).

& 17

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz remontowy i konserwację w wysokości właściwej dla danego lokalu.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

& 18

Koszty dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się jednolicie na całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, ogrzewanych centralnie i objętych dostawami ciepłej wody, niezależnie od źródła dostaw ciepła (kotłownie własne, kotłownie obce).

& 19

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. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi,

tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni domowych, wózków itp. a także pow. piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń.

2. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

& 20

Podziału kosztów zakupu ciepła z kotłowni obcych na centralne ogrzewanie i dostawy wody dokonuje się w proporcjach wynikających z umowy zawartej z dostawcą ciepła.

& 21

1. Globalna suma kosztów centralnego ogrzewania podlega rozliczeniu na średnią roczną powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.

2. Średni roczny koszt ogrzewania 1 m² pow. użytkowej wylicza się przez podzielenie sumy kosztów centralnego ogrzewania przez średnią powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.

3. Wyliczony roczny koszt centralnego ogrzewania 1 m² różnicowany jest dla lokali użytkowych i mieszkalnych.

4. Koszt centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych ustala się po odjęciu od globalnej kwoty kosztów centralnego ogrzewania kosztów przypadających na lokale użytkowe.

& 22

1. Globalna kwota kosztów ciepłej wody podlega rozliczeniu na osoby zamieszkałe w lokalach objętych dostawami ciepłej wody.

2. Obciążenie lokali mieszkalnych kosztami dostaw ciepłej wody w przeliczeniu na osoby wynika z globalnej kwoty kosztów dostaw ciepłej wody, pomniejszonej o koszty przypadające na lokale użytkowe i przez przeciętną liczbę osób zamieszkałych w lokalach objętych dostawą ciepłej wody.

& 23

W przypadku zainstalowania w mieszkaniu urządzeń pomiarowych zużycie ciepła - ~~70~~ 50% kosztów centralnego ogrzewania rozlicza się według wskazań tych urządzeń, a pozostałe 50% rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (z odpowiednimi uwzględnieniami postanowień & 9).

& 24

W przypadku zainstalowania w mieszkaniu urządzeń pomiarowych zużycia ciepłej wody koszty podgrzewania wody rozlicza się wg wskazań tych urządzeń (z odpowiednim uwzględnieniem postanowień & 9).

IV. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

& 25

Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego, na warunkach najmu, lokali funkcyjnych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielczego prawa własnościowego. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.

& 26

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

& 27

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł/m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia w przypadku, gdy w trakcie jego realizacji następują zmiany kosztów realizacji, np. zmiany cen budownictwa, technologii itp.

& 28

Wysokość odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia nie umorzonej części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali uwzględniając długość okresu spłaty i wielkość umorzeń obowiązujące dane lokale.

& 29

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczania kosztów inwestycji.
2. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH

& 30

Koszty wywozu nieczystości (odpadów komunalnych powstających w gospodarstwach domowych) rozlicza się jednolicie na całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

& 31

Podstawą do określenia obciążeń kosztami wywozu nieczystości są zryczałtowane opłaty na 1 mieszkańca ustalane przez zakład usuwający odpady komunalne.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO-TELEWIZYJNYCH ORAZ URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH

& 32

W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne, sieć telewizji kablowej oraz urządzenia domofonowe ich koszty eksploatacji i remontów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorowo.

& 33

Koszty eksploatacji i remontów zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby posiadanych gniazd odbiorczych anteny.

& 34

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

VII. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

& 35

Obciążenia poszczególnych lokali g.z.m. oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.

& 36

1. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie:

- kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujących również odpisy na fundusze: na remonty i konserwacje, kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody,
- spłaty rat kredytu 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 obejmujące również odpisy na fundusze (na remonty i konserwacje, kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody).

3. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie:

- kosztów eksploatacji (obejmujących odpisy na fundusze)
- spłaty zobowiązań długoterminowych.

& 37

1. Wysokość czynszu ustalona jest według faktycznych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. W odniesieniu do lokali użytkowych Spółdzielnia kalkulując koszty własne stanowią-

ce podstawę wymiaru czynszu najmu uwzględnia w kosztach eksploatacji podatek od nieruchomości.

Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia oprócz czynszu najmu pobiera opłaty:

- z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody,
- za założenie na budynkach reklamy świetlnej,
- za wodę pobieraną w publicznych urządzeniach wodociagowych.

2. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali funkcyjnych obowiązują zasady wymiaru opłat określone w & 36 ust. 1.

& 38

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu.

2. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają - w odniesieniu do członków Spółdzielni - postanowienia statutu Spółdzielni.

3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.

& 39

Zasady ustalania podatku od nieruchomości oraz wymiaru podatku od lokali regulują odrębne przepisy.

VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

& 40

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

1/ w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należytym 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 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 - dostarczanie ciepłej wody z normalną częstotliwością.

& 41

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18 stopni C - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.

2. W przypadku, gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie grzewczym trwał co najmniej

dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:

- a) + 15 stopni C lub mniej - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej,
- b) poniżej + 18 stopni C, ale wyżej niż określa pkt a - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzanania.

& 42

W przypadku braku ciepłej wody w lokalu, bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiórce wody, temperatura wody jest niższa od + 45 stopni C w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za ciepło do podgrzewania wody obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od + 45 stopni C.

& 43

Obniżek, o których mowa w & 43 i & 44 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych wg wskazań urządzeń pomiarowych.

& 44

1. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.

& 45

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

& 46

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25-08-1997r.

Uchwała Nr 47/1997r.

Radomski
RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Naftowiec”
Zielona Góra