

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W MSM CZECHNICA

ROZDZIAŁ I

Zasady ogólne

1. Celem rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali następującymi kosztami:
 - a) spłat zobowiązań długoterminowych (spłat wkładu budowlanego wynikającego z przekształceń lokali),
 - b) centralnego ogrzewania,
 - c) eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
 - d) remontów zasobów mieszkaniowych,
 - e) dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków,
 - f) dostawy ciepłej wody,
 - g) wywozu nieczystości,
 - h) dostawy gazu,
 - i) zbiorczych anten telewizyjnych,
 - j) podatku od nieruchomości i podatku gruntowego,
 - k) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się rocznie na dzień 31 grudnia.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu spłat zobowiązań długoterminowych jest plan spłat rat zgodnie z podpisaną umową kupna-sprzedaży własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego.
4. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

Jednostki rozliczeniowe.

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (1m^2) w odniesieniu do:
 - 1) opłaty eksploatacyjnej,
 - 2) opłaty czynszowej dla najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 3) remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 4) podatku od nieruchomości i podatku gruntowego,
 - 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - b) liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym w odniesieniu do:

- 1) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ciepłej wody (lokale nie wyposażone w indywidualne wodomierze,
- 2) wywozu nieczystości,
- 3) dostawy gazu,
- c) punkt świetlny w piwnicy,
- d) lokal mieszkalny w odniesieniu:
 - 1) zużycia energii elektrycznej administracyjnej,
 - 2) konserwacji anten zbiorczych,
 - 3) spłat zobowiązań długoterminowych,
 - 4) opłaty za centralne ogrzewanie,
- e) 1 metr sześcienny (1m^3) w odniesieniu do:
 - 1) zużycia wody pitnej i odprowadzonych ścieków wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych,
 - 2) zużycia energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych.
2. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się w oparciu o powykonawczą dokumentację techniczną budynku przejętą przez Spółdzielnię w trakcie odbioru budynku oraz zwiększa się o ewentualne adaptacje dodatkowych powierzchni dokonane w trakcie eksploatacji budynku.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. podobne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię mebli wbudowanych. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów tarasów, loggii, antresol, schowków w ścianach, pralni, suszarni, piwnic itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi wynosi mniej niż 140cm. Jeżeli wysokość lub jego część wynosi od 140cm do 220cm, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nich pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak; kuchnie, piwnice, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy, schowków.
5. Powierzchnię użytkową należy podawać z dokładnością do $0,1\text{m}^2$.
6. Ilość osób zamieszkujących w danym lokalu w okresie dłuższym niż 2 miesiące ustala się na podstawie zameldowania.

ROZDZIAŁ III

Ustalenie wysokości obciążeń lokali mieszkalnych kosztami

1. Rozliczanie spłat zobowiązań długoterminowych.

- 1.1 Rozliczanie spłat zobowiązań długoterminowych lokali zajmowanych na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego dokonuje się w sposób określony w regulaminie sprzedaży i najmu mieszkań będącym integralną częścią Statutu.
- 1.2 Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych powinno być ustalone w zł na lokal mieszkalny.

2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania .

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych.

3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane na podstawie kosztów ponoszonych przez poszczególne budynki.
2. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe na warunkach członkowskich, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali ogólnego użytku jak; pralnie, suszarnie domowe, przechowalnie wózków.
3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztem eksploatacji jest średni planowany koszt w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji na 1m² powierzchni użytkowej w budynku ustala się w drodze podzielenia planowanej kwoty rocznej na eksploatację przez średnią powierzchnię użytkową lokali.

4. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych.

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych są rozliczane na podstawie kosztów ponoszonych przez budynki.
2. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne na warunkach członkowskich, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Nie obciąża się kosztami remontów zasobów mieszkaniowych lokali ogólnego użytku jak; pralnie, suszarnie domowe, przechowalnie wózków.
3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali w budynku kosztami remontów zasobów mieszkaniowych jest kwota wynikająca z potrzeb remontowych budynku w skali roku i podzielenia planowanej kwoty rocznej na remonty przez średnią powierzchnię użytkową lokali w budynku.

5. Rozliczanie dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków .

Rozliczanie kosztów dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali.

6. Rozliczanie kosztów dostaw ciepłej wody użytkowej.

Rozliczanie kosztów dostaw ciepłej wody użytkowej odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych.

7. Rozliczanie wywozu nieczystości stałych.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się:
 - a) indywidualnie dla poszczególnych budynków i
 - b) kompleksu budynków przy ul. Fabrycznej 22
 - c) kompleksu budynków przy ul. Ciepłowniczej 1-17
2. Jako jednostkę rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości przyjmuje się ogólny koszt wywozu wg zasadach określonych w pkt . 1, podzielony przez ilość osób zamieszkałych w budynku (kompleksie budynków).
3. Jako obciążenie poszczególnych lokali kosztem wywozu nieczystości stałych, przyjmuje się jednostkę rozliczeniową z ust. 2 pomnożoną przez ilość osób zamieszkałych w lokalu.

8. Rozliczanie kosztów dostawy gazu przewodowego.

1. Ilość zużytego gazu na mieszkańca ustala się w drodze podzielenia zużytego gazu przez ilość osób zamieszkałych w tych budynkach, gdzie nie ma zainstalowanych indywidualnych liczników gazowych.
2. Podstawą do obciążeń poszczególnych lokali kosztami zużycia gazu są:
 - a) ilość zużytego gazu na mieszkańca obliczona w ust. 1 pomnożona przez ilość osób zamieszkałych w danym lokalu oraz cenę zakupu gazu,
 - b) stała opłata za dzierżawę zbiorczych liczników gazowych.
3. Rozliczenia z tytułu zużycia gazu dokonuje się zaliczkowo i koryguje po ustaleniu faktycznego zużycia w okresie obliczeniowym.
4. Nadwyżki środków powstające w wyniku rozliczenia przeznacza się na pokrycie kosztów zużycia gazu w przyszłych okresach.

9. Rozliczanie kosztów korzystania ze zbiorczych anten telewizyjnych.

1. Koszty utrzymania w stałej sprawności eksploatacyjnej instalacji anten zbiorczych ponoszone są przez mieszkańców budynków wyposażonych w tą instalację.
2. Podstawą do rozliczeń jest ilość gniazd antenowych w danym lokalu.

10. Rozliczanie za korzystanie z pomieszczeń gospodarczych na potrzeby własne lokatorów.

1. Korzystanie z pomieszczeń gospodarczych na potrzeby własne lokatora możliwe jest tylko po podpisaniu umowy najmu na lokal użytkowy. Treść

umowy będzie zawierała wszelkie rozliczenia finansowe między Najemcą a Spółdzielnią.

2. Jako pomieszczenie gospodarcze nie jest traktowana piwnica, która zaliczona jest jako pomieszczenie przynależne do mieszkania.

11. Rozliczanie kosztów podatku od nieruchomości i podatku gruntowego.

1. Koszty podatku od nieruchomości i podatku gruntowego rozlicza się dla poszczególnych budynków.
2. Jako jednostkę rozliczeniową kosztów podatku od nieruchomości i podatku gruntowego przyjmuje się ogólną sumę podatków wg stawek ustalonych przez Radę Gminy Święta Katarzyna podzieloną przez ogólną sumę powierzchni użytkowej lokali o statusie własnościowym w budynku.
3. Jako obciążenie poszczególnych lokali kosztem podatku gruntowego i podatku od nieruchomości przyjmuje się średnią z ust. 2 pomnożoną przez powierzchnię użytkowa lokalu o statusie własnościowym.

12. Rozliczanie kosztów za użytkowanie wieczyste gruntów.

1. Koszty ponoszone z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów rozliczane są dla poszczególnych budynków mieszkalnych.
2. Jako jednostkę rozliczeniową kosztów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów przyjmuje się opłatę dla poszczególnego budynku podzieloną przez powierzchnię użytkową mieszkań, które zostały przekształcone na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w danym budynku.
3. Jako obciążenie poszczególnych lokali opłatą z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przyjmuje się średnią z ust. 2 pomnożoną przez powierzchnię użytkową lokalu własnościowego.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenie opłat za używanie lokali mieszkalnych.

1. Ustalone w wyniku rozliczenia obciążenia lokalu kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi są podstawą do wymiaru opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
2. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pokrywają przypadające na te lokale koszty:
 - a) spłat zobowiązań długoterminowych,
 - b) eksploatacji zasobów mieszkaniowych:
 - fundusz obsługi budynku,
 - fundusz obsługi konserwatorskiej,
 - materiały i wyposażenie,
 - koszty ogólno-zakładowe,
 - energia elektryczna administracyjna,
 - energia elektryczna pkt. świetlny w lokatorskiej piwnicy ,

- c) remontów zasobów mieszkaniowych,
 - d) centralnego ogrzewania,
 - e) dostaw ciepłej wody,
 - f) dostaw zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków,
 - g) wywozu nieczystości stałych,
 - h) korzystania z anten zbiorczych ,
 - i) dostaw gazu przewodowego,
 - j) korzystanie z pomieszczeń gospodarczych na potrzeby własne lokatorów,
 - k) podatek gruntowy i podatek od nieruchomości,
 - l) opłata za grunty użytkowane wieczyste.
3. Najemcy zajmujący lokale mieszkalne pokrywają przypadające na te lokale koszty:
- a) czynsz,
 - b) energia elektryczna administracyjna,
 - c) energia elektryczna pkt. świetlny w lokatorskiej piwnicy,
 - d) centralnego ogrzewania,
 - e) dostaw ciepłej wody,
 - f) dostaw zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków,
 - g) wywozu nieczystości stałych,
 - h) korzystania z anten zbiorczych,
 - i) dostaw gazu przewodowego,
 - j) korzystanie z pomieszczeń gospodarczych na potrzeby własne lokatorów.
4. Osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu do czasu opróżnienia lokalu, opłacają odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% opłaty czynszowej określonej dla danego lokalu zajmowanego na zasadzie umowy najmu.
5. Najemcy zajmujący lokale użytkowe dokonują opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, która jest wyznaczona na podstawie zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
6. Opłata miesięczna za używanie lokalu mieszkalnego ustalona jest w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu (parametrem jest m^2) i przemnożonej przez ilość osób zamieszkałych w lokalu.
7. Opłaty za używanie lokalu, wnoszone są w okresach miesięcznych z góry, w terminie do 10 dnia za dany miesiąc.

ROZDZIAŁ V

Zakres obowiązków Spółdzielni.

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

1. w zakresie eksploatacji podstawowej - utrzymanie domów w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach, oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
2. w zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w okresie rozpoczynającym się 01 września i kończącym się 31 maja roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków, temperatury 18 ° C w lokalach mieszkalnych, a w lokalach użytkowych temperatury normatywnej przewidzianej w dokumentacji technicznej budynku,
3. w zakresie dostawy ciepłej wody - dostarczanie ciepłej wody w sposób ciągły,
4. w zakresie dostaw zimnej wody i usuwania ścieków - dostarczanie w sposób ciągły zimnej wody do celów gospodarczych oraz odprowadzaniem ścieków w budynkach mieszkalnych,
5. w zakresie wywozu nieczystości stałych - wywóz nieczystości stałych co najmniej raz w tygodniu,
6. w zakresie instalacji anten zbiorczych - utrzymanie w sprawności eksploatacyjnej instalacji zbiorczej anten,
7. w zakresie dostaw gazu stała dostawa gazu przewodowego do mieszkań.

Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa:

- a/ w odniesieniu do członków Spółdzielni- załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu ,
- b/ w odniesieniu do Najemców - przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005r Nr 31 poz. 266 ze zmianami)

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą MSM Czechnica w dniu (protokół nr/06 uchwała nr/.../06).

Zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i remontu lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

ROZDZIAŁ I

Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz członków.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymianą zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw w wewnątrz lokali obejmują:
 - a) naprawę i wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - b) naprawę i wymianę instalacji gazowej - bez urządzeń odbiorczych,
 - c) naprawę i wymianę pionów zbiorczych (głównych) instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - d) wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) instalacji elektrycznej, teletechnicznej i instalacji zbiorczej anteny telewizyjnej,
 - e) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
3. Naprawy o których mowa w ust. 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni.
4. Zgłoszenie usterek w lokalach oraz innych uszkodzeń, których usunięcie należy do Spółdzielni winno być odnotowane w rejestrze usterek i jeśli jest to możliwe podpisane przez zgłaszającego.
5. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Do obowiązków członka należy:
 - 5.1 Obowiązek odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym przez:
 - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzeń tynku,
 - b) malowanie olejne drzwi i okien, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
 - 5.2 Konserwacja, naprawa i wymiana kuchni, wani, brodzików, bidetów, mis klozetowych, urządzeń płuczących wraz z kompletem wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal.
 - 5.3 Naprawy i wymiany podłóg.

- 5.4 Dokonywanie wszelkich napraw okien, mebli wbudowanych w lokalu jak również wymiana tych okien i mebli.
 - 5.5 Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
 - 5.6 Usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokali.
 7. Do napraw należących do obowiązków członka nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego Spółdzielni oraz powstałych usterek materiałów budowlanych i wad urządzeń i materiałów budowlanych.

ROZDZIAŁ II

Rozliczenie finansowe członka Spółdzielni oddający mieszkanie Spółdzielni.

1. Członek zwalnający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.
2. W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne do dalszego użytkowania oraz jest potrącana ewentualna kwota za odnowienie lokalu przez Spółdzielnię.
3. Jako podstawę do określenia równowartości własnościowego prawa do lokalu przyjmuje się wartość lokalu dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Równowartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu.
5. Wypłata wkładu budowlanego byłemu członkowi, spadkobiercom lub prawnym następcom członka osoby prawnej, następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.

Rozdział III

Postanowienia końcowe

Regulamin niniejszy opracowano w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu MSM "Czechnica", w których określone są ogólne zasady obowiązujące w tym zakresie.

