

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Działając na podstawie art. 38 ust. 1 pkt. 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach uchwała się, co następuje:

§ 1

Regulamin niniejszy określa:

1. Części składowe kosztów, które mają pokrywać członkowie Spółdzielni oraz inne osoby i podmioty korzystające z lokali zgodnie z art. 4 ustawy z dn. 15.12.2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych, (zwane dalej zobowiązanymi do ponoszenia kosztów).
2. Zasady ustalania poszczególnych rodzajów i części składowych kosztów w zakresie nie uregulowanym w powołanej wyżej ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni.
3. Różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zależności od charakteru tych lokali.
4. Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku świadczenia przez Spółdzielnię usług nienależytej jakości.
5. Zasady ustalania zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów.

§ 2

Występują następujące klasyfikowane części składowe kosztów (§ 1 ust.1):

1. Koszty ogrzewania lokali i pomieszczeń wspólnych budynku w skład, których wchodzi także koszt utrzymania w gotowości ciepłej wody umożliwiający jej bieżący pobór.
2. Koszt podgrzania pobranej w lokalu i w pomieszczeniach wspólnych budynku (pralnia, inne pomieszczenia) ciepłej wody liczony wg wielkości poboru ciepłej wody (art.117 ust.7 pkt. 2 Statutu).
3. Koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków z lokali i pomieszczeń wspólnych budynku.
4. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. Odpis na fundusz remontowy.
6. Koszty eksploatacji bieżącej obejmujące:
 - 1) Koszty poboru prądu w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatki schodowe, korytarze, piwnice).
 - 2) Koszty napraw i usuwania awarii w budynku .
 - 3) Koszty sprzątania pomieszczeń wspólnych budynku i działki gruntu przynależnej do budynku.
 - 4) Podatek od nieruchomości.
 - 5) Koszty ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych.
 - 6) Koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni służących do wspólnego użytku lub służących zaspakajaniu potrzeb wszystkich zobowiązanych do ponoszenia kosztów – mienie wspólne (np. tereny ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, zieleni osiedlowej, parkingów, oświetlenie osiedla, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów, mała architektura).

- 7) Koszty ogólne Spółdzielni (części nie ujętych w poprzednich punktach, koszty osobowe administracji, koszty utrzymania biura, samochodu, opłaty za usługi bankowe, pocztowe, łączności, informatyczne i prawne).
7. Spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów na budownictwo mieszkaniowe.

§ 3

Zasady ustalania poszczególnych rodzajów kosztów przypisywanych zobowiązanym do ich ponoszenia z poszczególnych lokali:

1. Koszty ogrzewania lokali i pomieszczeń wspólnych (ad. § 2 ust.1) ustala się jako ułamek (%) kosztów wytwarzania ciepła wyrażający się stosunkiem całkowitej powierzchni ogrzewanej, rozliczanej opłatami wg ilości m² do powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1.

Koszt wytwarzania ciepła do potrzeb niniejszych wyliczeń ustala się na 90% ogólnych kosztów (przyjmując, że 10 % tych kosztów służy potrzebom ogrzania ciepłej wody), pomniejszonych o koszt energii sprzedanej.

Koszty są rozliczane jednolicie dla całości zasobów z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 Powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się z uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali, ustaloną wg normy PN-70/B-02365. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.

2. Koszt ogrzania pobranej ciepłej wody (ad. § 2 ust.2):

- W części dotyczącej lokalu i pomieszczeń wspólnych budynku ustala się biorąc za podstawę koszt funkcjonowania kotłowni służący podgrzaniu wody (10% kosztów ogólnych) wyrażający się stosunkiem wskazań liczników ciepłej wody w danym lokalu do sumy wskazań wszystkich liczników ciepłej wody w pomieszczeniach zaopatrywanych z kotłowni Spółdzielczych;

W sytuacji gdy stwierdzono wadliwe działanie licznika ciepłej wody w danym lokalu bez winy zobowiązanego do ponoszenia kosztów, wielkość zużycia ciepłej wody ustala się przyjmując średnie zużycie z poprzedniego kwartału w tym lokalu.

- Jeżeli wskazania wodomierzy ciepłej wody są wadliwe z winy zobowiązanego do ponoszenia kosztów wielkość zużycia ustala się na podstawie normy zużycia wody określonej Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. Nr 8, poz. 70) i liczby osób. Jednocześnie ustala się wskaźnik udziału wody ciepłej w zużyciu wody ogółem w wysokości 0,6 z zaokrągleniem do liczby całkowitej w górę.

3. Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków z lokalu (ad § 2 ust.3) ustalany jest jako suma wskazań liczników wody zimnej i ciepłej zainstalowanych w danym lokalu. Jeżeli wskazania liczników głównych są wyższe niż suma wskazań wszystkich wodomierzy w lokalach, zobowiązani do ponoszenia kosztów pokrywają tę różnicę proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu.

W przypadku stwierdzenia wadliwego działania licznika zimnej wody, wielkość zużycia wody zimnej i ścieków ustala się jak w ust. 2.

4. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni z wyłączeniem garaży, według ilości mieszkańców ustalonej na podstawie zadeklarowanej przez posiadacza lokalu mieszkalnego ilości osób zamieszkujących w tym lokalu. Dla lokali użytkowych wysokość opłaty ustalana jest na podstawie zadeklarowanej ilości pojemników.

Wysokość opłaty za wywóz odpadów komunalnych uchwalana jest przez Radę Miasta Sejny w formie aktu prawa miejscowego.

5. Odpis na fundusz remontowy rozliczany jest i ustalany jednolicie dla całych zasobów wg ilości m² powierzchni użytkowej lokalu z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.

PREZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sejnach

Rogdan KOWALEWSKI

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sejnach

Kazimierz Beniusz

6. Koszty eksploatacji:

- 1) Koszt poboru prądu w pomieszczeniach wspólnych rozliczany jest na zobowiązanych do ponoszenia kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszt ten rozliczany jest w skali poszczególnych nieruchomości
 - 2) Koszt napraw i usuwania awarii w budynku ustalany jest wg faktycznych kosztów na podstawie faktur przerobu. Koszt ten rozliczany jest w skali nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .
 - 3) Koszty sprzątnięcia pomieszczeń wspólnych budynku i działki gruntu przynależnej do budynku ustalany jest w skali Spółdzielni i rozliczany na poszczególne lokale, z wyłączeniem garaży, wg ilości m² powierzchni użytkowej lokalu, przyjmując że 85% kosztów służy lokalom mieszkalnym, natomiast 15% lokalom użytkowym.
 - 4) Koszt podatku od nieruchomości rozliczany jest w skali danej nieruchomości wg ilości m² powierzchni użytkowej lokali, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu.
- W przypadku, gdy w danej nieruchomości jest lokal użytkowy opodatkowany wg stawki innej niż lokale mieszkalne podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokalu (lokali) użytkowych obciąża tylko zobowiązanych do ponoszenia kosztów którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego .
- 5) Koszt ubezpieczenia majątku ustalany jest w oparciu o polisę i rozliczany na poszczególne lokale wg ilości m² powierzchni użytkowej lokali. Koszt ten rozliczany jest jednolicie na całość zasobów.
 - 6) Koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni służących do zaspakajania potrzeb wszystkich zobowiązanych rozlicza się w skali mieszkań, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania do całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań i lokali użytkowych. Koszt ten rozliczany jest jednolicie na całość zasobów.
 - 7) Koszty ogólne Spółdzielni wynikające z klucza podziału zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, jednolicie na całości zasobów.

7. Spłatę zobowiązań z tytułu kredytów na budownictwo mieszkaniowe (normatyw) ustala się i rozlicza jednolicie dla zasobów objętych spłatą zgodnie z Ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych... (Dz.U. Z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z późn. zm.).

§ 4

1. Zobowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkań i lokali użytkowych ponoszą je wpłacając miesięczne opłaty ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w oparciu o przewidywane koszty wymienione w § 2 i 3 niniejszego regulaminu.
2. Opłaty mają charakter zaliczkowy, za wyjątkiem opłat za opomiarowane zużycie ciepła, wody i odprowadzanie ścieków w lokalach użytkowych oraz za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 - 2a. Zasady ustalania i rozliczenia zaliczek za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody w lokalach mieszkalnych określa załącznik do regulaminu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów utrzymania mieszkań i lokali użytkowych następuje za okresy roczne obejmujące rok kalendarzowy w okresie do 31 marca roku następnego. Rozliczenie to następuje wg kosztów faktycznie poniesionych w poszczególnych nieruchomościach.
4. Różnica pomiędzy przychodami uzyskanymi z opłat miesięcznych a faktycznymi kosztami utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku kalendarzowym. Wystąpienie takiej różnicy powinno wpływać odpowiednio na zwiększenie bądź zmniejszenie opłat miesięcznych w kolejnym roku kalendarzowym. W sytuacji wystąpienia dużych różnic, zobowiązani do ponoszenia

kosztów mogą być obciążeni obowiązkiem uzupełnienia niepokrytych opłatami kosztów jednorazowo lub w kilku ratach miesięcznych.

5. Do kosztów utrzymania mieszkań i lokali użytkowych rozliczanych w sposób opisany w niniejszym § nie zalicza się wpłat na fundusz remontowy.

6. Po zakończeniu każdego roku kalendarzowego Spółdzielnia przeznacza przychody i pożytki z własnej działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających tych zobowiązanych do ponoszenia kosztów utrzymania lokali, którzy są Członkami Spółdzielni (§ 121 ust. 4 Statutu), jednolicie dla całych zasobów wg ilości m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni może zmieniać wielkość opłat w trakcie roku kalendarzowego, jeżeli faktyczne koszty utrzymania lokali będą się różniły od kosztów przewidywanych, przyjętych wcześniej do ustalenia wielkości miesięcznych opłat, zawiadamiając o tym zobowiązanych do ponoszenia opłat w sposób przewidziany w statucie i ustawie powołanej w § 1 niniejszej uchwały.

§ 6

Obciążanie lokali użytkowych kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości różni się od obciążania tymi kosztami lokali mieszkalnych w sposób następujący:

1. Do potrzeb ustalenia wysokości obciążeń za c.o. przyjmuje się, że powierzchnia lokalu będąca podstawą ustalenia tych kosztów stanowi iloczyn faktycznej powierzchni użytkowej i wysokości lokalu przy założeniu że jednostką miary tej wysokości jest 250 cm (250 cm = 1).

2. Wysokość obciążenia odpisem na fundusz remontowy jest pomniejszona o zakres robót nie należących do obowiązków Spółdzielni.

3. Koszt legalizacji wodomierzy pokrywany jest przez posiadaczy prawa do lokalu.

4. Do powierzchni ogrzewanej nie wlicza się pomieszczeń nie wyposażonych w elementy instalacji grzewczej lub nie ogrzewanych ciepłem sąsiednich pomieszczeń.

5. W przypadku dostosowania przez użytkownika instalacji i zamontowania, za zgodą Spółdzielni, urządzenia pomiarowego zużycia ciepła, koszt centralnego ogrzewania rozlicza się w oparciu o zatwierdzone stawki taryfy ciepła.

§ 7

Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię:

1. Niedogrzanie lokalu powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia faktu lub najpóźniej w dniu następnym od tego stwierdzenia.

2. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu jej zgłoszenia, w obecności użytkownika lokalu najpóźniej w ciągu 24 godzin od przyjęcia reklamacji w dniach pracy Spółdzielni.

3. Za brak centralnego ogrzewania przez co najmniej 2 kolejne dni, gdy temperatura wewnątrz lokalu mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm wynosiła poniżej 19° C, opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzanania.

4. Obniżek o których mowa w § 7 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń pomiarowych.

5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych, a globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

6. Nie uwzględnia się bonifikaty gdy temperatura spada poniżej 19° C, a przyczyną niedogrzanania jest niewłaściwy stan stolarki okiennej i drzwiowej potwierdzony komisyjnie.

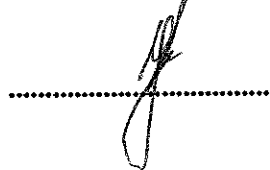
§ 8

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji lokali, kosztów utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12/2013 z dnia 20.06.2013 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....

ZASADY

ustalania i rozliczania zaliczek za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody w lokalach mieszkalnych.

I. Postanowienia ogólne

1. Ceny wody i odprowadzenia ścieków:

1. Cena za 1 m³ zimnej wody i 1 m³ odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
2. Cena za 1 m³ podgrzania wody ustalana jest przez Spółdzielnię.
2. Zaliczka miesięczna – opłata na poczet należności za zużyty wodę i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody.
3. Zaliczka rozliczana jest co trzy miesiące.
4. Ryczałt - wg norm określonych w § 3 regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji....

II. Zasady wnoszenia zaliczek i rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

1. Podstawą rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody są wskazania wodomierzy w lokalu. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości zużytej wody.
2. Miesięczna zaliczka na rok następny ustalana jest w miesiącu grudniu na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody zimnej i podgrzanej z roku w danym lokalu oraz na podstawie obowiązujących stawek: za podgrzanie wody, dostawę wody oraz odprowadzenie ścieków. Zmiana wysokości zaliczki w trakcie roku może nastąpić wraz ze zmianą stawek opłat.
3. W przypadku braku zużycia za podstawę ustalenia miesięcznej zaliczki przyjmuje się szacunkowo: zużycie wody wg ryczałtu (z zastrzeżeniem Dział III ust.5 pkt 3).
4. Użytkownik lokalu na poczet należności za zużycie zimnej wody, odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody wnosi zaliczki miesięczne łącznie z innymi opłatami eksploatacyjnymi.
5. W przypadku wystąpienia niedopłaty po rozliczeniu trzech miesięcy – kwotę niedopłaty należy uiścić wraz z najbliższą opłatą eksploatacyjną.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty po rozliczeniu trzech miesięcy – kwotę nadpłaty należy uwzględnić przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczenia przejmuje następca.
8. W przypadku przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni dokonuje się odczytu i rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody w dacie przekazania lokalu.
9. Zarząd może podjąć Decyzję o pozostawieniu wysokości zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

III. Zasady odczytu wodomierzy.

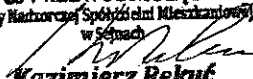
1. Odczytu wodomierzy w lokalu dokonują w okresach trzymiesięcznych osoby upoważnione przez Spółdzielnię. Odczytujący może dokonać kontroli zabezpieczeń urządzeń oraz sprawdzenia prawidłowego ich działania poprzez chwilowe uruchomienie poboru wody.
2. O terminie odczytu użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń z wyprzedzeniem dwóch dni.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w lokalu, osoba odczytująca pozostawia informację w skrzynce pocztowej.
4. Wynik wskazań wodomierzy w przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych może być zgłoszony do Spółdzielni w formie pisemnej nie później niż 2 dni od daty odczytu w budynku.

Informacja winna zawierać:

1. Imię, nazwisko oraz adres lokalu.
 2. Numery wodomierzy z wynikami odczytu z jednym znakiem po przecinku.
 3. Datę odczytu oraz czytelny podpis użytkownika lokalu.
5. Przypadki szczególne:
1. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do odczytu wodomierzy i sprawdzenia ich stanu technicznego przez dwa kolejne okresy wyznaczone do odczytu (dłużej niż 6 miesięcy), ani nie dostarczy wyniku wskazań zgodnie z pkt. 4, za trzeci okres Spółdzielnia naliczy zużycie wody według ustalonego ryczału do czasu udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy.
 2. Ponowne rozpoczęcie rozliczania zużycia wody, ścieków i podgrzania wody według wskazań wodomierzy może nastąpić po zgłoszeniu przez użytkownika lokalu gotowości udostępnienia lokalu do odczytu. Zużycie wody według wodomierzy będzie wówczas rozliczone od dnia udostępnienia lokalu bez uwzględnienia wskazań wodomierzy za okres obciążenia według ryczału. W dniu udostępnienia lokalu stan wskazań wodomierzy indywidualnych będzie przyjęty jako stan początkowy.
 3. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się indywidualny sposób ustalania zaliczki oraz dłuższy okres dokonania rozliczenia zaliczek.
 4. W przypadku utrudnień odczytu i wymiany wodomierzy powstałych z winy użytkownika lokalu (np.: przeróbka instalacji bez zgody Spółdzielni, zabudowa wodomierzy, zwierzęta domowe), użytkownikowi naliczany będzie ryczałt z pominięciem wskazań wodomierzy, do czasu usunięcia przeszkody.
 5. W przypadku stwierdzenia celowego naruszenia plomb lub celowej ingerencji w konstrukcję wodomierza, Spółdzielnia dokona niezwłocznej wymiany wodomierza a zużycie wody w lokalu rozliczy według § 3 regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji... Koszty z tym związane pokrywa użytkownik.

IV. Postanowienia końcowe

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami obowiązuje regulamin rozliczania kosztów i Statut Spółdzielni.
2. Niniejsze zasady wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach.

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sejnach

Kazimierz Rekuć

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sejnach

Bogdan KOWALEWSKI