

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i
ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
BŁONIE w Lublinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
- 1) koszty eksploatacyjne,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków
 - 4) centralne ogrzewanie,
 - 5) podgrzanie wody zimnej,
 - 6) opłatę stałą za ciepłą wodę,
 - 7) opłatę za odpady komunalne,
 - 8) dostawę gazu,
 - 9) dostawę energii elektrycznej,
 - 10) podatek od nieruchomości,
 - 11) konserwację i przeglądy budynków.
- 1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla całej nieruchomości.
- 1.3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu, a także, w zakresie dokonywania rozliczeń z tytułu dostaw energii cieplnej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz odpisów na fundusz remontowy, postanowienia odrębnych Regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
- 1.4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według pomiaru z natury na podstawie zasad określonych polską normą PN-70/B-02365 obowiązującą w dacie oddania budynków do użytku.

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m². Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez szafy wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, klatek schodowych.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez szafy wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

- 1.5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się liczbę osób zamieszkałych według oświadczeń osób, które posiadają prawa do lokali. Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub prawo odrębnej własności lokalu zobowiązane są do powiadamiania Spółdzielni o zmianie ilości osób zajmujących dany lokal mieszkalny. W przypadku braku informacji o zmniejszeniu liczby osób w mieszkaniu Spółdzielnia dokonuje obciążeń zgodnie ze złożonym wcześniej oświadczeniem.

2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- 2) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
- 3) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 4) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 5) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 6) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji 2 do 11 ust. 1.1.

2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane dla całej nieruchomości.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność, których właściciele nie są członkami spółdzielni są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do garaży stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych garaży dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.1.4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości, przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz lokale stanowiące wyodrębnioną własność, których właściciele są członkami spółdzielni jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalane są według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Zasady gospodarowania tym funduszem określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

- 2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
- 2.3.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.
- 2.3.3. W budynkach, stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Stosuje się zróżnicowaną zaliczkową normę zużycia tzn. zaliczkę pobiera się zarówno na zimną wodę i odprowadzanie ścieków jak i zimną wodę na podgrzanie i odprowadzanie ścieków. Zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości zużycia w okresie poprzednim. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym w zaliczce jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali jako całość kosztu zimnej wody i odprowadzania ścieków. Jeśli występuje różnica między wskazaniem wodomierzy głównych a wskazaniem wodomierzy indywidualnych, to cała różnica między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana jako odrębna pozycja rozliczeniowa wody proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez lokatora.
- 2.3.4. W przypadku braku dostarczenia odczytów stanu wodomierzy w danym lokalu do dnia 07 następnego miesiąca po okresie rozliczeniowym przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększone o 20%.

2.4. Koszty centralnego ogrzewania

- 2.4.1. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na centralne ogrzewanie określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.5. Koszty podgrzania zimnej wody

- 2.5.1. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody zimnej określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.6. Opłata stała za ciepłą wodę

- 2.6.1. Opłata stała za ciepłą wodę uiszczana przez Spółdzielnię rozliczana jest na poszczególne lokale zgodnie z odrębnym Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2.7. Opłata za odpady komunalne

- 2.7.1. Opłaty za odpady komunalne dotyczące lokali mieszkalnych naliczane są według stawek przyjętych uchwałą Rady Miasta Lublin. Jednostką rozliczeniową jest gospodarstwo 1-osobowe, 2-osobowe, 3- i więcej osobowe.
- 2.7.2. Opłaty za odpady komunalne naliczane są na podstawie oświadczeń lokatorów o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
- 2.7.3. Opłaty za odpady komunalne dotyczące lokali użytkowych naliczane są według stawki wynikającej z umowy z przedsiębiorstwem komunalnym w przeliczeniu na każdy lokal użytkowy w formie ryczału.

2.8. Koszty dostawy gazu

- 2.8.1. Koszty dostawy gazu obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę gazu uiszczanymi przez Spółdzielnię.
- 2.8.2. Koszty dostawy gazu są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych na dzień 31.12 każdego roku.
- 2.8.3. Koszty dostawy gazu rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach zgłoszonej przez lokatorów na podstawie złożonych przez nich oświadczeń z zastrzeżeniem wynikającym z treści pkt 1.5 niniejszego Regulaminu.

2.9. Koszty energii elektrycznej

- 2.9.1. Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę energii elektrycznej niezbędnej do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń gospodarczych i garaży.
- 2.9.2. Koszty energii elektrycznej ponoszone na oświetlenie klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń gospodarczych są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Koszty i przychody dotyczące kosztów energii elektrycznej przypadające na pomieszczenia służące do wspólnego użytku rozliczane są na koniec roku jako koszty eksploatacji.
- 2.9.3. Koszty energii elektrycznej garaży rozliczane są na poszczególne lokale w okresach rocznych na dzień 31.12 każdego roku na podstawie

indywidualnych wskazań podliczników zainstalowanych w tych pomieszczeniach.

2.10. Podatek od nieruchomości

2.10.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany w rozbiciu na:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
- b) podatek od lokali mieszkalnych
- c) podatek od lokali użytkowych
- d). podatek od lokali pozostałych

2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych i garaży podatkiem

wymienionym w ust. 2.10.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych tj. piwnic. Jeśli w lokalu mieszkalnym lub garażu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.10.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.10.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.10.4. Obciążenia poszczególnych lokali pozostałych rozliczane są w kosztach ogólnych spółdzielni.

2.10.5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.11. Koszty konserwacji i przeglądów budynków

2.11.1 Koszty konserwacji i przeglądów budynków obejmują: koszty przeglądów gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych, budowlanych i innych wymaganych odrębnymi przepisami, koszty drobnych napraw budynków, utrzymania zieleni itp.

2.11.2 Koszty konserwacji i przeglądów budynków rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

2.11.3 Koszty konserwacji i przeglądów budynków rozliczane są na koniec roku jako koszty eksploatacji.

3. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

3.1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale 2, może być pomniejszone o:

- 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej,
- 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:

- 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
- 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków. Wysokość odszkodowania określa Rada Nadzorcza.

3.3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

3.4. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.2., solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni,

którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

- 3.5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza:

- 1) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu oraz właścicieli lokali będącymi członkami spółdzielni— odsetki ustawowe za zwłokę. Rada Nadzorcza może określić minimalną kwotę odsetek do wysokości, której odsetki nie będą naliczane. Rada Nadzorcza może umorzyć odsetki wg zasad ustalonych odrębnymi przepisami.
- 2) w przypadku właścicieli lokali nie będącymi członkami spółdzielni— ustawowe odsetki za zwłokę w wysokości faktycznie naliczonej.

- 3.6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Nie dotyczy to zmiany wysokości opłat, które przeznaczone są na pokrycie kosztów od Spółdzielni niezależnych. O zmianie takich kosztów Spółdzielnia zawiadamia osoby , którym przysługują tytuły prawne do lokali co najmniej na 14 dni naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

- 3.7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, a po jego wyczerpaniu — na drodze sądowej lub bezpośrednio na drodze sądowej . Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

4. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

- 4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i

wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2 i 4.3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali zawiera Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali niezależnie od opłat uiszczanych na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
- 4.4. Przebudowa lokali wykonywana przez ich użytkowników każdorazowo wymaga zgody spółdzielni. Dotyczy to również wymiany stolarki okiennej.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej BŁONIE w Lublinie Uchwałą nr17/2015... z dnia28.10.2015 roku.....

Sekretarz Rady

Nadzorczej

Artur Postr

Przewodniczący Rady

Nadzorczej

Włoch