

Regulamin

finansowania i rozliczania kosztów

Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie

W oparciu o statut Spółdzielni wprowadza się poniższe zasady finansowania i rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

I. Zasady ogólne.

1. Celem rozliczenia kosztów GZM jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - a. eksploatacji zasobów mieszkaniowych;
 - b. remontów zasobami mieszkaniowymi;
 - c. centralnego ogrzewania;
 - d. dostaw ciepła do podgrzania wody;
 - e. wywozu nieczystości;
 - f. dostaw wody i odprowadzania ścieków;
 - g. innych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym kosztów finansowania i pozostałych kosztów operacyjnych
 - h. konserwacji domofonów;
 - i. anteny zbiorczej.
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi oprócz kosztów centralnego ogrzewania które rozlicza się za okres od 1.08 do 31.07 następnego roku.
3. Podstawą do rozliczeń kosztów wymienionych w pkt. 1 a,b,g,h jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rozliczenie kosztów wymienionych w pkt c,d,e,f,i tzw mediów dokonuje się na podstawie ponoszonych kosztów zakupu.

II. Jednostka rozliczeniowa.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów zasobami mieszkaniowymi jest 1 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych(wyjątek stanowią koszty ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości).
2. Korekty opłat czynszowych zależnych od ilości osób spowodowane czasowym przebywaniem poszczególnych osób poza stałym miejscem zamieszkania będą dokonywane wg zasad określonych przez Zarząd Spółdzielni lub wg uregulowań odrębnymi przepisami.
3. W przypadku indywidualnego opomiarowania zużycia zimnej i ciepłej wody, jak również dostaw ciepła do poszczególnych lokali jednostką rozliczeniową są jednostki stosowane przez dostawcę ciepła i wody.
4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak : pokoje, kuchnia, przedpokój, ubikacja, łazienka itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika za wyjątkiem piwnic, balkonów i logii.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.

5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz powierzchnię lokalu zajęta przez urządzenie techniczne związane z funkcją lokalu oraz powierzchnie piwnic przynależne do lokalu użytkowego. Powierzchnię służącą kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
6. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części w świetle o wysokości 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości powyżej 1,40 m a mniej 2.20 m w 50 %, a wysokość do 1,40 m pomija się całkowicie.
7. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według uproszczonej inwentaryzacji budynku zgodnie z PN-ISO 9836 z 1007 roku (Ustawa z dnia 21-06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego art.2).
8. Przy sporządzaniu obmiarów powierzchni budynków wymiary liniowe należy podawać w metrach z dokładnością do 0,01 m². Powierzchnię lokali należy obliczać w metrach kwadratowych, zaś liczby (wielkości) wynikowe podawać z dokładnością do 0,01 m². Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi, w świetle przegród pionowych (ścian) w stanie ścian wyprawionych. Przy obliczaniu powierzchni nie należy uwzględniać wnęk i ustępów powierzchni rzutu poziomego poniżej 0,1 m² Nie należy doliczać do powierzchni użytkowej przejść oraz otworów okiennych i drzwiowych.
9. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni lokali powinna nastąpić korekta powierzchni lokali.
10. Za użytkowanie dodatkowe pomieszczeń niemieszkalnych i mieszkalnych w budynku wielorodzinnym pobierane są opłaty według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

III. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobami Mieszkaniowymi.

1. Koszty eksploatacji zasobami mieszkaniowymi rozliczane są jednolicie na całość zasobów.
2. Średnioroczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów eksploatacji przez średnioroczną powierzchnię użytkową zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Powyższy średnioroczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych jako element rocznego planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni stanowi również podstawę do wyliczenia stawek opłat eksploatacyjnych i remontowych dla lokali użytkowych o własnościowym prawie do lokalu.
3. Koszty eksploatacji biura Zarządu Spółdzielni oraz lokali przeznaczonych na działalność społeczno-kulturalną rozliczane są w kosztach ogólnozakładowych.

IV. Rozliczenie kosztów ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

2. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
3. Szczegółowe zasady rozliczania dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określa Regulamin Rozliczania Gospodarki Ciepłej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości jest jedna osoba zamieszkała w mieszkaniu.
2. Koszt wywozu nieczystości stałych dla lokali użytkowych określony jest w umowie najmu, a dla lokali użytkowych o właściwym prawie do lokalu o specyfikacji opłat.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych określa regulamin opłat za wywóz nieczystości uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

VI. Rozliczanie kosztów zużycia wody.

1. Podstawą do ustalenia opłat zużycia wody w lokalach mieszkalnych są zasady wynikające z regulaminu rozliczeń zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Ilość odprowadzonych ścieków przyjmuje się jako sumę ilości zużytej zimnej i ciepłej wody.

VII. ustalenie opłat za używanie lokali i garaży.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu obowiązani są uczestniczyć w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, działalności społeczno –kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu lub garażu. Wysokość tych opłat jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz innych zobowiązań Spółdzielni.
2. Członkowie zajmujący lokale i garaże na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskiego lub własnościowego) wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, obejmujących również odpisy na fundusze w zależności od wyposażenia technicznego zasobów członkowie wnoszą opłaty na pokrycie kosztów wyszczególnionych w rozdziale I pkt. 1. Ponadto członkowie wnoszą opłaty na pokrycie rat kredytu wraz z odsetkami i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie budowy w części przypadającej na zajmowany lokal.
3. Opłaty za garaże z tytułu eksploatacji ustala się w wysokości 60% miesięcznej stawki za lokale mieszkalne pomniejszonej .Nadwyżki dochodów nad kosztami uzyskiwanymi przez Spółdzielnię z najmu lokali użytkowych i z innej dodatkowej działalności nie uwzględnia się w opłatach za garaże i lokale użytkowe .Wszystkie lokale użytkowe i garaże obciążone są opłatami z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie, podatku od nieruchomości i podatku od gruntu. Opłaty za garaże winny uwzględniać również inne ponoszone przez Spółdzielnię na ich utrzymanie.
4. Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia –oprócz czynszu najmu pobiera opłaty:
 - podatek od nieruchomości, oraz podatek od gruntu;
 - opłaty za wieczyste pobieranie gruntu;
 - z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania oraz dostaw ciepłej wody;

- za wodę pobieraną z urządzeń wodociągowych i odbiór ścieków;
- podatek VAT;
- opłaty za wywóz nieczystości stałych (śmieci);
- inne opłaty związane z tym lokalem;

Pozostałe opłaty, nie wymienione powyżej, tak jak ubezpieczenia itp. są w kalkulowane w stawkę czynszu najmu.

5. Powstanie i ustalenie obowiązku wnoszenia opłat za używanie lokali oraz terminy wnoszenia opłat za używanie lokali w odniesieniu do:
- a) lokali mieszkalnych, lokali użytkowych o własnościowym prawie do lokalu i garaży reguluje Statut Spółdzielni;
 - b) lokali użytkowych wynajmowanych – reguluje umowa najmu lokalu użytkowego.

Traci moc regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za użytkowanie lokali w SM „Wybrzeże” w Sławnie z dnia 18.12.1996r.

Niniejszy regulamin obowiązuje z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą SM „Wybrzeże” w Sławnie uchwałą nr 12 z dnia 24 września 2004 roku.

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady

.....

.....