

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO”

1. Postanowienia ogólne.

1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- a) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których ustanowione są tytuły prawne do lokali,
- b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- c) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- d) wywóz nieczystości stałych,
- e) utrzymanie instalacji domofonowej,
- f) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku w otoczeniu budynków oraz dojeżdżanie do budynku,
- g) pielęgnację zieleni wokół budynków,
- h) podatek od nieruchomości,
- i) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych budynków. Jeśli z jednego przyłącza zasilanych jest więcej niż jeden budynek i nie ma możliwości technicznych odrębnej ewidencji kosztów dla każdego z budynków, to koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są dla poszczególnych węzłów grupowych.

1.3 Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali tytułem kosztów eksploatacji i utrzymania są ustalenia rocznych planów gospodarczo–finansowych spółdzielni przygotowane przez Zarząd i uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

1.4 Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo–finansowego następują zmiany w warunkach działania spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali.

1.5 Podwyższanie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat, których wysokość nie jest zależna od spółdzielni (dostawa wody, odprowadzenie ścieków, dostawa ciepła, wywóz nieczystości stałych).

1.6. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy

1.7 Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami, a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

1.8 Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tą oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.

1.9 Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane na pobyt stały i czasowy, oraz osoby zgłoszone przez właściciela lokalu.

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2.1 Koszty eksploatacji

2.1.1 Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na :

- a) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
- b) wodę zużywaną na inne cele gospodarcze,
- c) utrzymanie czystości i porządku na drogach dojazdowych do budynku i parkingach osiedlowych,
- d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz o odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- e) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- f) zabiegi konserwacyjne,
- g) koszty technicznego utrzymania nieruchomości (przeeglądy, pomiary, ekspertyzy, opinie),
- h) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- i) inne wydatki które nie mogą być zaliczane do pkt.1.1 ust. b) do i).

2.1.2 Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3 Obciążenia poszczególnych lokali opłatami na koszty eksploatacji są ustalane według stawek zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2.1.4 W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż to wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.2 Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1 Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, oraz wyposażenia.

2.2.2 W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszt remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

2.2.3 Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np.modernizacja), nie są

zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.4 W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji),

2.2.5 Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące :

- a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- b) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,

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 są ustalane odrębnie dla każdego budynku. Jeśli z jednego przyłącza zasilanych jest więcej niż jeden budynek i nie ma możliwości technicznych odrębnej ewidencji kosztów dla każdego z budynków to koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są i rozliczane dla poszczególnych węzłów grupowych.

2.3.3 Zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się według wielkości:

- a) $1,5\text{m}^3$ /osobę w przypadku wody ciepłej
- b) 2m^3 /osobę w przypadku wody zimnej.

W przypadku zaistnienia możliwości technicznych Zarząd Spółdzielni może zdecydować o ustalaniu wielkości zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali na podstawie danych o zużyciu wody w lokalu z poprzednich okresów rozliczeniowych lub przyjęciu innej wielkości planowanego zużycia wody w lokalu, uzgodnionej z użytkownikiem lokalu.

2.3.4 W budynkach posiadających wodomierze główne, lub w budynkach zasilanych z przyłącza grupowego, posiadającego wodomierz główny i w których wszystkie ujęcia zasilane z tego przyłącza mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez spółdzielnię na dostawę wody i odprowadzenie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale, z wyodrębnieniem :

- a) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1m^3 wody i odprowadzenia ścieków,
- c) kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do kosztu podstawowego przypadającego na dany lokal.

2.3.5 Koszty dostawy i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych.

2.3.6 Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali

rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami, a kosztami przypadającymi faktycznie na poszczególne lokale.

2.3.7 Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy, uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń lub kontrolę poprawności ich funkcjonowania, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania nieczystości dokonuje się w wysokości iloczynu liczby osób zamieszkujących w lokalu i najwyższego kosztu przypadającego na osobę zamieszkującą w lokalu w tym samym budynku (budynkach zasilanych z tego samego przyłącza) ustalonego w danym okresie rozliczeniowym wg podanych wyżej zasad.

2.3.8 Jeżeli użytkownik nie poda stanu wodomierzy do rozliczenia lub ich odczyt jest niemożliwy z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lokalu (np. awarię wodomierza), obciążenia tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania nieczystości dokonuje się w wielkości iloczynu średniego zużycia na osobę zamieszkującą w tym lokalu za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe przypadające w tym samym okresie co okres rozliczany i ilości osób zamieszkujących w lokalu w okresie rozliczeniowym.

2.4 Koszty wywozu odpadów stałych.

Rozliczenie kosztów wywozu odpadów stałych i odpadów wielkogabarytowych dokonywane jest zgodnie z zasadami opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określonymi w Uchwałach Rady Miejskiej w Tczewie, zgodnie z Ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.).

2.5 Koszt utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojeździach do budynków.

2.5.1 Koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojeździach do budynków ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej z nieruchomości.

2.5.2 Rozliczenie kosztu utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojeździach do budynków dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

2.5.3 W stosunku do lokali użytkowych stawki na pokrycie kosztów utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojeździach do budynków mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszt utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojeździach do budynków. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

2.5.4 W stosunku do lokali mieszkalnych, których użytkownicy w sposób rażący nie przestrzegają postanowień regulaminu: „*Ogólne zasady użytkowania lokali i części wspólnych budynku oraz zasady współżycia mieszkańców Spółdzielni, Mieszkaniowej Piotrowo*” w zakresie utrzymania porządku i czystości, stawki na pokrycie kosztów utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojeździach do budynków mogą być wyższe niż dla pozostałych lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszt utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojeździach do budynków. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza na wniosek większości mieszkańców budynku

w których znajdują się przedmiotowe lokale.

2.6 Podatek od nieruchomości.

2.6.1 Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i podatek gruntowy jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na :

- a) podatek gruntowy,
- b) podatek od powierzchni użytkowej budynków lub ich części

2.6.2 Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.2.6.1 poz. a) i b) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu jest prowadzona działalność powodująca wzrost podatku, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.6.3 Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność rozlicza się z tytułu podatku bezpośrednio z gminą.

3. Wnoszenie opłat za lokale

3.1 Właściciele lokali wnoszą opłaty za używanie lokalu co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

3.2. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczeń . Opłaty te są:

- a) pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
- b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością co najmniej dwóch osób.

3.3. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat za lokale regulują odrębne przepisy.

3.4. O zmianie opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia na piśmie osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej do ostatniego dnia miesiąca, poprzedzającego miesiąc , od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.

Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

3.5. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym., którego tryb określa statut lub na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz-spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat.

3.6. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone , przelewami lub wpłatami na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Zmiana właściciela lokalu.

4.1. Przy zmianie właściciela lokalu nowy właściciel odpowiada za wszelkie bieżące i zaległe zobowiązania wynikające z opłat związane z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej jak i z opłat za świadczenia dostawy mediów.

4.2 W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie roku rozliczeniowego dotychczasowy i nowy właściciel mają prawo samodzielnie ustalić zasadę podziału kosztów rocznych. Jeden egzemplarz porozumienia w tej sprawie (protokołu) powinien być przekazany Zarządowi Spółdzielni

4.3 Należności za dostarczone media rozliczane są na podstawie wskazań mierników i obciążają dotychczasowego właściciela do stanu tych mierników w dniu przejęcia lokalu wskazanego przez dotychczasowego i nowego właściciela. Nowy właściciel obciążany będzie za zużycie czynników od tego stanu – podstawą rozliczenia jest protokół spisany w dniu przekazania lokalu.

5. Obowiązki Spółdzielni.

5.1 W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest 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 pkt 4.2 i 4.3

5.2 Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- a) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji wodociągowych, z wyłączeniem urządzeń odbiorczych wraz z wężykami podłączeniowymi,
- b) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji ciepłej wody z wyłączeniem urządzeń odbiorczych wraz z wężykami podłączeniowymi,
- c) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, bez urządzeń techniczno-sanitarnych i z wyłączeniem przewodów odpływowych z urządzeń do przewodów odprowadzających w ścianach, oraz z wyłączeniem udrażniania przewodów odpływowych,
- d) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników, urządzeń pomiarowych i termostatów,
- e) naprawę i wymianę instalacji domofonowej, elektrycznej - z wyłączeniem osprzętu (gniazd, bezpieczników).

W przypadku konieczności uszkodzenia innych elementów w celu wykonania naprawy wewnątrz lokalu, wymienionej w pkt 5.2 (kucie ścian, podłóg), obowiązkiem Spółdzielni jest doprowadzenie do stanu pierwotnego elementów wyposażenia lokalu (ścian, podłóg, tynków). W przypadku awarii powstałej z winy właściciela lokalu koszty naprawy pokrywane są przez właściciela lokalu.

5.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają mieszkańców zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki mieszkańca w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :

- a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

- b) naprawy drzwi i okien,
- c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

5.4 Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy właściciela lub osób z nim zamieszkałych obciąża właściciela lokalu.

5.5 Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków właściciela lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego właściciela, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

6. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej PIOTROWO Uchwałą nr 06/2016 w dniu 20 czerwca 2016 roku.