

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
W SM „UJEŚCISKO” W GDAŃSKU**

I. ZASADY OGÓLNE.

1. W Spółdzielni SM „Ujeścisko” rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalane jest w wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) odpisu na fundusz remontowy,
- c) centralnego ogrzewania i ciepła do podgrzania wody,
- d) dostawy wody wodociągowej i odprowadzania ścieków,
- e) wywozu nieczystości stałych,
- f) podatku od nieruchomości,
- g) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- h) opłat za zużycie gazu,
- i) odpisu na fundusz oświatowo – kulturalny,
- j) doprowadzenia sygnału radiowo – telewizyjnego w podstawowym pakiecie.

2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, podgrzania wody oraz zużycia gazu rozliczanego w okresach półrocznych.

3. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat regulują odrębne przepisy.

6. 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 ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.

7. Za opłaty solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości określonej w statucie Spółdzielni.

VBK

Jancus

9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu zgodnie z par. 167 pkt 3 Statutu Spółdzielni. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

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

10. Wszelkie wpłaty dokonywane przez użytkowników lokali pozostających w zasobach Spółdzielni z tytułów przewidzianych treścią paragrafu 167 w związku z paragrafem 163 Statutu zaliczane są w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych (odsetek od należności głównych). W pozostałej kolejności wpłaty zaliczane są na poczet należności najwcześniej wymaganych (najstarszych).

II. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

1. W Spółdzielni ustala się opłaty za używanie lokali dla:

a) lokali mieszkalnych i domków jednorodzinnych :

- przydzielanych na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
- zajmowanych na podstawie umowy najmu,

b) lokali użytkowych:

- przydzielanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu użytkowego,
- zajętych na potrzeby własne Spółdzielni,
- wynajmowanych przez inne podmioty,

c) garaży wolnostojących i garaży w budynkach :

- przydzielanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu,
- wynajmowanych,

d) lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży stanowiących odrębną własność,

e) przewłaszczonych domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,

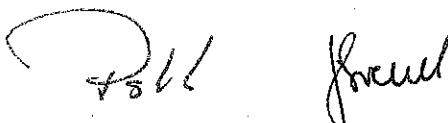
f) osób posiadających odrębną własność lub własnościowe prawo do lokalu,

które nie są członkami Spółdzielni.

2. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku przez Spółdzielnię i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.

3. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów określonych w pkt I ppkt 1.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.



Właścicielom lokali niebędącymi członkami Spółdzielni nie przysługują korzyści z działalności gospodarczej Spółdzielni.

5. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej pełnym kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez Spółdzielnię. Najemcom lokali mieszkalnych nie przysługują korzyści z działalności gospodarczej Spółdzielni.

6. Użytkownicy przewłaszczonego domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ponoszą opłaty zgodnie z podpisanymi umowami na podstawie kalkulacji własnej Spółdzielni opartej o faktycznie ponoszone wydatki.

7. Dla lokali użytkowych przydzielanych na zasadzie umowy najmu stawka najmu jest stawką wolnorynkową ustalaną na podstawie przetargu lub negocjacji.

8. Od najemców eksploatujących lokale użytkowe Spółdzielnia, oprócz stawek czynszu pobiera opłaty za:

- wodę i odprowadzenie ścieków,
- centralne ogrzewanie,
- ciepło do podgrzania wody wodociągowej,
- wywóz nieczystości stałych,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za wieczyste użytkowanie,
- opłatę za energię elektryczną.

9. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obowiązują zasady kalkulowania opłat w oparciu o rzeczywiście ponoszone koszty.

10. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o przysługujący członkom Spółdzielni udział w korzyściach z majątku wspólnego Spółdzielni. Właścicielom lokali oraz osobom posiadającym własnościowe prawo do lokalu niebędącym członkami Spółdzielni nie przysługują korzyści z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

11. Korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w korzyściach i innych przychodach.

12. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte korzyściami z majątku wspólnego Spółdzielni lub korzyściami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

Toll
forced

III. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW.

1. Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, domków jednorodzinnych, lokali użytkowych oraz garaży.

W Spółdzielni Mieszkaniowej stosuje się ponadto inne jednostki rozliczeniowe, takie jak: ilość osób, GJ, kWh, m³, lokal.

2. Powierzchnią użytkową lokalu ustala się w oparciu o normę PN-70/B-02365.

3. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, przy czym liczba osób będących podstawą naliczeń nie może być mniejsza niż 1 lub liczbę osób rzeczywiście zamieszkujących, gdy jest ona inna od liczby osób zameldowanych zgodnie z oświadczeniem użytkownika.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY.

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczane są jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w części dotyczącej majątku wspólnego.

2. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe przydzielane na warunkach lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.

3. Koszty podstawowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmują narzut kosztów ogólnozakładowych Spółdzielni (kosztów Zarządu) zawierających między innymi następujące pozycje kalkulacyjne:

- a) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w Spółdzielni,
- b) koszty BHiP oraz szkolenia,
- c) koszty utrzymania obiektu biurowego(w tym energia elektryczna, woda i kanalizacja, C.O. i C.W. podatki i inne opłaty) oraz koszty biurowe,
- d) usługi bankowe i informatyczne,
- e) ubezpieczenia majątku biurowego,
- f) składki na Związek Rewizyjny i koszty lustracji,
- g) obsługę prawną,
- h) podróże służbowe i ryczałty

a także ponoszone koszty wspólne tj. między innymi :

- a) zużycie materiałów,
- b) zużycie energii elektrycznej (oświetlenie klatek schodowych, piwnic i ulic),
- c) koszty konserwacji w tym konserwacji domofonów i utrzymania zbiorczych anten,
- d) podatek VAT,
- e) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od OC,
- f) sprzątanie i odsnieżanie terenów wspólnych,
- g) ustawowe przeglądy roczne i pięcioletnie.

Wysokość opłat eksploatacyjnych zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o plany ekonomiczno-finansowe na dany rok przedstawione przez Zarząd.

4. Podstawą do określenia obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty tych kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.

5. Wyliczony według zasad określonych w punkcie 3 średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych 1 m² powierzchni użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych, garaży wolnostojących i pod budynkami z tytułu większej intensywności użytkowania zwiększającego koszty.

W przypadku gdy członek przeznacza część lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy, powierzchnię wykorzystywaną można obciążyć kosztami eksploatacji według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.

V. ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁAT ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE GRUNTÓW.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla nieruchomości budynkowych w rozbiu na:

- a) stawkę od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości i części wspólnej,
- b) stawkę od budynków i ich części,
- c) stawkę od budynku lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ppkt. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

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

Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości budynkowej indywidualnie z gminą (z wyłączeniem części wspólnej).

2. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w stosunku do opłat danej nieruchomości i części wspólnej.

Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie (z wyłączeniem części wspólnej).

VI. KOSZTY DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Koszty te są ustalane odrębnie dla każdego budynku.

2. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody reguluje oddzielny regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

VII. KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,

2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane wspólnie dla całej Spółdzielni. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób określonych w punkcie III ppkt 4.

3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych jest kalkulowane na podstawie zarządzania Prezydenta miasta Gdańska z dnia 29.10.2004 oraz stawek za odbiór nieczystości stałych na wysypisku śmieci w Szadułkach.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY.

Szczegółowe zasady ustalania opłat oraz rozliczania C.O. i ciepłej wody zawiera „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” w Gdańsku” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. ODPIS NA FUNDUSZ KULTURALNO – OŚWIATOWY

Jednostką rozliczeniową funduszu kulturalno – oświatowego jest lokal. Fundusz ten pokrywają członkowie Spółdzielni w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

Właściciele lokali lub osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności oświatowej i kulturalnej.

X. DOPROWADZENIA SYGNAŁU RADIOWO – TELEWIZYJNEGO

Jednostką rozliczeniową opłat za sygnał radiowo – telewizyjny jest lokal.

Wysokość opłaty wynika z podpisanej umowy z operatorem na doprowadzenie sygnału w podstawowym pakiecie.

XI. ROZLICZENIE GAZU – LICZNIKI WSPÓLNE.

1. Podstawową zasadą rozliczania kosztów dostawy gazu jest obowiązek ponoszenia całkowitego kosztu zużycia przez użytkowników w ramach określonej nieruchomości. Użytkownicy lokali wnoszą co miesiąc zaliczki na poczet końcowego rozliczenia.
2. Rozliczeniu podlega różnica między rzeczywistymi kosztami zużycia gazu w danej nieruchomości wynikającymi z faktury dostawcy, a wniesionymi przez użytkowników zaliczkami.
3. Rozliczenie następuje w pierwszym miesiącu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. O wyniku rozliczenia mieszkańcy zostają powiadomieni w formie pisemnej
5. Lokale niezamieszkałe ponoszą koszty związane z opłatami stałymi w wysokości 50% stawki jednostkowej.
6. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów zużycia, użytkownik lokalu wnosi jednorazowo wraz z opłatą za miesiąc następujący bezpośrednio po terminie otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika niedopłata może być uiszczana w ratach (nie więcej niż 6 rat)
7. Nadpłata stanowi dodatnie saldo naliczeń opłat i pozostaje do dyspozycji użytkownika lokalu. W przypadku zaległości w opłatach nadpłata przeznaczona jest na pokrycie powyższych zaległości.
8. Ustala się dwa okresy rozliczeniowe : od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia danego roku.
9. Stawka jednostkowa to kwota zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem planowanych zmian cen m³ gazu przypadająca do zapłaty przez osoby korzystające z lokalu zgodnie z pkt.III pkt. 4. Może ona ulec zmianie w okresie rozliczeniowym tylko w przypadku zmiany cen gazu. Podlega ona zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
10. Zaliczka miesięczna to iloczyn stawki jednostkowej i liczby osób korzystających z lokalu zgodnie z pkt.III pkt. 4

XII. ROZLICZANIE KOSZTÓW REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia.
2. W stosunku do lokali użytkowych z wyjątkiem lokali w najmie, stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.

Roll

Freud

XIII. ROZLICZENIE SPŁATY KREDYTU MIESZKANIOWEGO.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę mieszkań.
2. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.
3. Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustalane jest na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. „O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych” (Dz.U.03.119.1115) oraz innych obowiązujących przepisów.

XIV. PRZEPISY KOŃCOWE.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy „Prawa Spółdzielczego”, ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”, Statut Spółdzielni oraz inne obowiązujące w Spółdzielni regulaminy.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu..... i obowiązuje od 01.01.2007 z wyłączeniem punktu XI który stosuje się od 01.07.2007 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Jerzy Przyk
RADCA PRAWNY
mgr Jerzy Przyk
Lip. Gd 879
2007-03-22