

REGULAMIN
ZASAD USTALANIA PLANU KOSZTÓW ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI I ROZLICZEŃ
KOSZTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSADA LEŚNA”
W MIŃSKU MAZOWIECKIM

Rozdział I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin ustala zasady gromadzenia i wydawania środków finansowych na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
2. Przepisy regulaminu dotyczą:
 - a/ lokali mieszkalnych
 - b/ garaży
 - d/ innych pomieszczeń Spółdzielni
 - c/ terenów w posiadaniu Spółdzielni
3. Przez opłatę za używanie lokali uważa się opłatę eksploatacyjną związaną z kosztami danego lokalu
4. Niniejszy regulamin stosuje się do opłat czynszowych oraz opłat z tytułu bez umownego korzystania z lokalu w zakresie kosztów związanych z utrzymaniem tego lokalu.
5. W skład podstawowych kosztów wchodzi:
 - 1/ koszty obsługi eksploatacyjnej w tym wynagrodzenia oraz narzuty,
 - 2/ odpisy na remonty i konserwację,
 - 3/ narzuty kosztów ogólnych,
 - 3/ dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4/ koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 5/ koszty energii elektrycznej,
 - 6/ utrzymanie w należyтым stanie instalacji gazowej, elektrycznej, wod.-kan.
 - 7/ utrzymanie w należyтым stanie instalacji kanałów, przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
 - 8/ utrzymanie w należyтым stanie terenów zielonych
 - 9/ utrzymanie biura /telefon, materiały piśmienne/
 - 8/ konserwacja zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych,
 - 9/ konserwacja instalacji domofonowej,
 - 10/legalizacja, naprawa i wymiana wodomierzy
 - 11/podatek od nieruchomości,
 - 12/opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
 - 13/ubezpieczenia majątkowe,
 - 14/koszty działalności społeczno-kulturalnej,

Rozdział II - PLANOWANIE KOSZTÓW

1. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się wszelkie wydatki związane z funkcjonowaniem budynków
2. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznego planu gospodarczego spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
3. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym
5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według dokumentacji technicznej budynku
6. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: logii, pralni, suszarni, wózkowi, piwnic
7. Wszystkie koszty muszą być udokumentowane dokumentami źródłowymi, z których jednoznacznie wynika rodzaj, celowość, wysokość wydatków
8. Zarząd Spółdzielni opracowuje i przedstawia Radzie Nadzorczej na rok następny roczny plan kalkulacji kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi po uprzedniej analizie planu gospodarczego
9. Planowane koszty uwzględniają:
 - poziom wydatków poniesionych w poprzednim roku
 - koszty planowanych przedsięwzięć w następnym roku
 - rezerwy wynikające z wiedzy o przyszłych podwyżkach cen mających wpływ na koszty
 - planowany wskaźnik inflacji
11. Plan kosztów winien być tak skonstruowany, aby kształtowanie na jego podstawie opłaty zapewniały bieżące, pełne finansowanie wydatków.
12. Plan kosztów podlega korygowaniu w miarę zmian cen niezależnych od Spółdzielni, a skutki zmian cen muszą być przeniesione na opłaty
13. Plan kosztów należy uaktualnić także w przypadku zaistnienia zdarzeń wewnątrz Spółdzielni mających wpływ na bieżącą i przyszłą wysokość kosztów i w/w opłat eksploatacyjnych.

Rozdział III – OPŁATY ZA UŻYTKOWNIE LOKALI

1. Składniki czynszu:

Jednostka rozliczeniowa –m² powierzchni użytkowej lokalu

- eksploatacja
- fundusz remontowy
- podatki i ubezpieczenia

Opłaty indywidualne

- dodatkowe piwnice
- inne /opłaty za tablice informacyjne i reklamowe itp./

2. Wysokość opłat za użytkowanie lokali wyliczane jest przez Zarząd w/g zasad określonych w niniejszym regulaminie.
3. Nie zamieszkanie w lokalu przez właściciela nie zwalnia go z wnoszenia opłat czynszowych
4. Członek Spółdzielni nie może potrącać samowolnie swoich należności od Spółdzielni bezpośrednio z opłat czynszowych za użytkowanie lokalu
5. Składniki opłat rozliczane indywidualnie rozlicza się w okresach półrocznych

Rozdział IV -ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I NALICZENIA . OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

A/ zasady odczytywania wskazań liczników

1. Odczyty indywidualnych urządzeń pomiarowych będą dokonywane w okresach półrocznych
2. O terminie dokonywania odczytów Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali z 7-dniowym wyprzedzeniem umieszczając informację w tablicy ogłoszeń, jeżeli w określonym terminie użytkownik lokalu będzie nieobecny , zostanie ustalony drugi termin.
Jeżeli odczytanie w tym kolejnym również nie będzie możliwe następuje oszacowanie zużycia mediów w danym mieszkaniu w/g danych z poprzedniego okresu.
3. Odbiorca ma obowiązek:
 - zapewnić dostęp do urządzeń pomiarowych
 - zabezpieczyć urządzenia pomiarowe przed ewentualnym uszkodzeniem
 - wszelkie uszkodzenia urządzeń pomiarowych natychmiast zgłosić do Spółdzielni
4. Koszt usunięcia uszkodzeń urządzeń pomiarowych z przyczyn technicznych pokrywa się z funduszu remontowego, natomiast z winy użytkownika na jego koszt.
5. Ostateczne rozliczenie faktycznego zużycia mediów opomiarowanych jest po upływie pół roku i wymaga porównania rzeczywistych kosztów w okresie

półrocznym z sumą miesięcznych rat zaliczkowych wnoszonych przez użytkowników.

6. Ustalony w wyniku rozliczenia nadpłaty użytkownik lokalu odliczy sobie przy najbliższej opłacie z tym, że Spółdzielnia zastrzega sobie prawo potrącania z nadpłat ewentualnych występujących zaległości. Jeżeli wynik rozliczenia wykazał niedopłaty użytkownik lokalu musi ją wpłacić przy następnej opłacie.
7. Reklamacje dotyczące rozliczeń opomiarowanych mediów winny być zgłoszone w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia na piśmie do biura Spółdzielni.
Reklamacje po tym terminie nie będą rozpatrywane.

B/ Rozliczanie kosztów i naliczania opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzenia ścieków

1. Ustala się, że fizyczną jednostką rozliczeniową jest m^3 wody
 2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikają z cen określonych w stosownych taryfach
 3. Pomiar wody zużytej w budynku dokonuje się przez odczyt wodomierza zainstalowanego na "na wlocie" wody do budynku lub łącznie dla grupy budynków
Pomiar ten jest podstawą do rozliczeń.
 4. Na wielkość tego zużycia składa się:
 - zużycie wody przez użytkowników lokali mieszkalnych
 - zużycie wody na cele ogólne
 5. Za wodę zużywaną na cele ogólne uznaje się wodę zużywaną:
 - do mycia klatek schodowych i sprzątania pomieszczeń ogólnego użytku.
 - do podlewania zieleni i prac konserwacyjnych
 - straty spowodowane awariami
 - do celów przeciwpożarowych
- Wartość finansową wynikającą z różnicy w zużyciu wody pomiędzy wodomierzem centralnym w budynkach a sumą zużycia wody w/g wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach budynków i zastosowanych norm wprowadza się w koszty eksploatacji.
6. Rozliczenie użytkowników za zużycie wody i odprowadzenie ścieków:
 - zasady odczytów wskazań liczników określone są w rozdział IV pkt.A
 - zaliczkowe obciążenia wylicza się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w m^3 w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

C/ Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów domofonów

1. Koszty eksploatacji i remontów domofonów rozliczane są wg jednostki rozliczeniowej m² jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego i wynikają z podpisanej umowy konserwacyjnej
2. W ramach opłat za domofony Spółdzielnia zapewnia sprawne działanie tych urządzeń oprócz aparatów znajdujących się w lokalach
W przypadku braku uchwalonej zgody mieszkańców na obsługę konserwacyjną domofonów naprawa dokonywana jest we własnym zakresie na ich koszt

D/ Rozliczenie kosztów i naliczenia opłat za wywóz nieczystości stałych

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz wywóz tych nieczystości, uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane w ogólnych kosztach eksploatacyjnych dokonanych w oparciu o powierzchnię lokali użytkowych

*stawić
na Nr 2*

E/ Ustalenie opłat pokrywających koszty podatków, wieczystego użytkowania gruntów i ubezpieczeń

1. Pod pojęciem podatków, dzierżaw i ubezpieczeń rozumieć należy:
 - a/ podatki- podatek od nieruchomości ,opłata za wieczyste użytkowanie gruntu
 - b/ ubezpieczenie umowa Spółdzielni z ubezpieczycielem
2. Koszty podatków i ubezpieczeń rozlicza się na m² powierzchni użytkowej lokali i są one rozłożone proporcjonalnie na cały rok
3. Koszty podatków wynikają z ich stawek określonych stosownymi przepisami
4. Koszty ubezpieczeń wynikają z umowy zawartej z ubezpieczycielem
5. 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 gruntu.

F/ Ustalanie opłat za używanie lokali

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w regulaminie, może być pomniejszone o :
 - 1) przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej spółdzielni,

- 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal niepokryte z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami 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, które 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 / np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt 1 /
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem podpisania umowy cywilnoprawnej lub aktu notarialnego o nabyciu lokalu

4. Za opłaty, o których mowa w ust 2 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, 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,

2/osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do 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.

5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem nalicza się odsetki ustawowe.
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w

postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej.

9. Właściciele lokali niebędący członkiem spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
10. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazem pocztowym lub przelewem bankowym na rachunek bankowy spółdzielni.

G/ Obowiązki Spółdzielni

1. W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nim związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni i członków w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa „Regulamin zasad podziału obowiązków spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”

H/ Rozliczanie kosztów i ustalenie opłat na fundusz remontowy

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu zapewnienia należytego stanu technicznego budynków, sprawnego działania oraz ewentualnych modernizacji instalacji i urządzeń technicznych.
2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu corocznie uchwała na rok następny kwotę na fundusz remontowy
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać remonty bieżące przewidziane najbliższy rok oraz odpisy przeznaczone na remonty /kapitalne/ oraz modernizację
4. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Jeśli lokal stanowi wyodrębnioną własność, a jego właściciel nie jest członkiem spółdzielni, to :
 - za zgodą tego właściciela możliwe jest obciążenie tego lokalu odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych według stawek określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
 - jeśli nie ma zgody tego właściciela na obciążanie odpisami na fundusz