

IV.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
SPÓŁDZIELCZYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W S.M.
IM. B. CHROBREGO W ŁODZI.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity) Dz. U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848 - art. I. §2.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity) Dz. U. 2003 r. nr 119, póź. 1116 - art. 4 ust. 5; art. 5 ust. I i 2; art. 6, art.12 ust.3; art. 46¹.
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz. U. 2001 nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych - Dz. U. 1999 r. nr 74, poz. 836.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz. U. z 2002 r. nr 75, póź.690.
6. Ustawa z dn.14.04.1997r. Prawo Energetyczne (z późniejszymi zmianami)
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn.12.10.2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji Taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. nr 96 póź 1053z2000r.)

8. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.04.2005 r. Sygn. akt K 42/02.

9. Uchwały Zebrania Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia.

1. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz fundusze celowe,
- 3) eksploatację dźwigów,
- 4) utrzymanie domofonów,
- 5) podatek od nieruchomości,
- 6) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 7) utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

1.2. Poza kosztami o których mowa w ust. 1.1., użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych uczestniczą w ponoszeniu kosztów związanych z utrzymaniem ich lokali (opłaty niezależne):

- 1) energia cieplna,
- 2) dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
- 3) wywóz nieczystości stałych,
- 4) gaz.

1.3 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

1.4. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo- finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, opłat za wywóz nieczystości stałych, dostawę energii cieplnej i gazu.

1.5. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym. ✓

1.6. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki nieruchomościami są: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, 1 osoba zamieszkała w lokalu, mieszkanie, urządzenia pomiarowe.

1.7. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, to za powierzchnię użytkową uważa się powierzchnię 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 gospodarczym celom użytkownika.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, antresol, pralni, suszarni, piwnic.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

1.8. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy . W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

1.9. Jeśli liczba osób zamieszkałych będzie wyższa niż liczba osób zameldowanych to podstawą naliczenia kosztów do ilości osób faktycznie zamieszkałych będą oświadczenia właścicieli sąsiadujących lokali bądź osobiste zgłoszenia.

1.10. Osoba ,której przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach liczby.

1.11. Jeżeli zmiana osób następuje do dnia 15-go danego miesiąca rozliczenie następuje w danym miesiącu , jeżeli wymeldowanie lub zameldowanie następuje

po 15-tym rozliczenie jest w następnym miesiącu. Wszelkich dotyczących korekty osób dokonuje się z dniem zgłoszenia. Natomiast korekta osób za okres wcześniejszy wymaga indywidualnej decyzji Zarządu.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- c) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
- d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- e) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- f) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło tj. koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń a także koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach.
- g) narzut kosztów Zarządu Spółdzielni,
- h) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2-8 ust. 1.1.

2. 1.2. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe

ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3 Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

2.1.4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd i zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.1.5. Pożytki 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.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonych przez Radę Nadzorcza. Określone stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi).

2.2.2. W stosunku do właścicieli lokali i osób posiadających własnościowe prawo do lokalu, a niebędących członkami Spółdzielni, stawki odpisów na fundusz remontowy

zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe w przypadku sfinansowania remontów ze środków własnych Spółdzielni.

2.2.3. 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 koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Zarząd i zatwierdza Rada Nadzorcza.

2.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów, monitoring budynków itp.).

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

- a) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- c) sposób rozliczenia różnicy między poz. a) i poz. b)

2.3. Koszty eksploatacji dźwigów.

2.3.1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi i zużycie energii elektrycznej.

Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy dźwigów.

2.3.2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.3.3. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się wszystkie lokale, mieszczące się w budynkach wyposażonych w dźwigi. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych.

2.3.4. Bonifikata w opłatach.

Za okres nieczynności dźwigów powyżej dwóch tygodni (za wyjątkiem planowanych remontów), przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 miesięcznej stawki za każdy dzień.

2.4. Koszty utrzymania domofonów.

2.4.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.4.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

2.5. Podatek od nieruchomości.

2.5.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:

a) podatek od nieruchomości z lokali mieszkalnych

b) podatek od nieruchomości z lokali użytkowych.

2.5.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.5.1. poz. a) 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.

2.5.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.5.1. poz. b), dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i wlicza w stawkę najmu.

2.5.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą. Zobowiązani są do pokrywania

podatku od nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni .

2.6. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

2.6.1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.6.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu. Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

2.6.3. 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. Zobowiązany jest do uiszczania opłat za wieczyste użytkowanie gruntów mienia Spółdzielni .

2.7. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

2.7.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art.40 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1. oraz ust. 1.2

2.7.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.7.1. na:

a)koszty obciążania nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,

b)koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.

2.7.3. Koszty wymienione w ust. 2.7.2 pkt. a) są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Zasady rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem lokali (opłaty niezależne).

3.1. Koszty energii cieplnej dostarczanej do budynku.

3.1.1. Koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej i obejmują:

a)opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów co. i cw. wyrażoną w zł za megawat (MW), oraz inne opłaty określone w umowie z dostawcą ciepła,

b)opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za I gigadżul (GJ), ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.

3.1.2. Wynikające z faktur dostawcy ciepła koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na:

a) koszty energii dla celów CO - stanowiące wskazania ciepłomierza,

b) koszty podgrzania wody - przyjmując różnicę zużycia ciepła na podstawie wskazań ciepłomierza głównego minus wskazania ciepłomierza dla CO z pkt. a)

c) koszty związane z opłatą stałą dla celów CO i CW przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są przez cały rok i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Ustalone opłaty winny pokryć w całości koszty stałe. Nierozliczona różnica pomiędzy kosztami a opłatami na koniec roku kalendarzowego, będzie stanowić podstawę do zmiany opłat w następnym okresie rozliczeniowym.

3.1.3. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych za pobraną energię cieplną ustalane są:

- dla celów podgrzania wody - opłaty związane z podgrzaniem 1 m³ wody. Opłaty za

podgrzanie wody wnoszone są w formie przedpłat w wysokości ustalonej w oparciu o okres rozliczeniowy,

- dla celów CO. opłaty ustalone są w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12 miesięcy okresu rozliczeniowego i podlegają rozliczeniu na koniec sezonu grzewczego nie później niż do 30-go czerwca każdego roku.

Nadpłata wynikająca z rozliczenia będzie zmniejszała opłatę w następnym okresie.

Niedopłata będzie wniesiona przez użytkownika lokalu w terminie 14-tu dni od daty przesłania rozliczenia.

3.1.4. Koszty zmienne ogrzewania lokali oraz koszty stałe podgrzania wody rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty zmienne podgrzania wody rozlicza się z uwzględnieniem zasad określonych w ust.3.2.

Od 01.01.2011 r. rozliczenie zaliczek wpłacanych na podgrzanie wody będzie uwzględniało faktyczne zużycie wody oraz urealniony koszt podgrzania wody. Szczegółowy tryb rozliczenia kosztów zmiennych podgrzania wody określa załącznik do regulaminu.

3.1.5. Bonifikata w opłatach za ciepło.

Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę:

a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących polskich normach

b) temperatura podgrzanej wody jest w punkcie czerpalnym niższa od 45 st. C

Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w pkt. a) i b).

W przypadku określonym w pkt. a) za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość:

- jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej

- jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

W przypadku określonym w pkt. b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody w wysokości stanowiącej równowartość:

- jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody jeśli temperatura wody nie była niższa od 40 st. C,
- jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody jeśli temperatura wody była niższa od 40 st. C

Bonifikatę w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

3.1.6. Kary i opłaty regulaminowe.

a) Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c. o. lub ciepłej i zimnej wody bez zgody Spółdzielni ,a w szczególności:

- zamontowanie dodatkowych grzejników, powiększenie ich mocy cieplnej oraz ich zmiana,
- demontaż grzejników bez zgody Spółdzielni
- spuszczenie wody z instalacji c .o.
- zmiana nastawień wstępnych zaworów grzejnikowych
- uszkodzenie plomb, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.

b) Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu karami regulaminowymi za :

- zamontowanie dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego lub jego demontaż- 500 zł
- samowolne spuszczenie wody z instalacji c. o. - 500 zł
- uszkodzenie wodomierza, naruszenie plomb lub podejmowanie innych działań zmierzających do zafałszowania pomiaru - 200 zł oraz ryczałtowe obciążenie za ostatni okres rozliczeniowy,

c) jeżeli kary nie pokryją szkody. Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar, po odliczeniu kosztów usunięcia szkód spowodowanych działaniem, o których mowa w pkt. a), stanowią pozostałe przychody operacyjne.

d) za każdorazowe następne zaplombowanie wodomierza 20 zł

3.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

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

Koszty te są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości.

3.2.2. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzania ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości obowiązującego ryczałtu liczonego na 1 osobę.

3.2.3. W budynkach posiadających wodomierze główne, a poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

a) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu oraz ceny $1 m^3$ (obejmującej dostawę wody i odprowadzania ścieków)

b) kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego budynku (w przypadku nieruchomości wielobudynkowych sumy wskazań wodomierzy głównych) a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużytej wody.

Oplaty za dostawę wody i odprowadzania ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy roczne w wysokości rzeczywistych kosztów poprzedniego roku.

Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w wysokości obowiązującego ryczałtu.

3.3. Koszty wywozu nieczystości stałych.

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

3.3.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na każdą nieruchomość proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

3.3.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni. Dla lokali użytkowych fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 metr kwadratowy lub jedna osoba w zależności od zawartej umowy.

3.4. Rozliczanie kosztów zbiorczej dostawy gazu .

3.4.1. W budynkach wyposażonych w kontrolne urządzenia pomiarowe zużycia gazu (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach), koszty dostawy gazu są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

4. Ustalanie opłat za używanie lokali.

4. 1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty.

4.1.1. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.1. oraz ust. 1.2

4.1.2 Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.1.1. do 1.1.4 i 1.1.7 oraz ust. 1.2

4.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w ust. 1.2 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

4.1.4. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.2 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

4.1.5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

4.1.6. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w ust. 1.1. i ust. 1.2 i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.

4.2.1. Członek Spółdzielni wnosi opłaty określone w ust. 4.1. powiększone o przypadający na członka obowiązek udziału w kosztach działalności społecznej i kulturalno-oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię.

4.2.2 Określona w ust. 4.1 .opłata dotycząca użytkownika danego lokalu mieszkalnego będącego członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni przeliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, natomiast właściciele lokali mieszkalnych niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni .którym przysługują własnościowe prawa do lokali nie uczestniczą w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni, a więc ponoszą koszty eksploatacji w pełnej wysokości.

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

Opłaty te są:

1) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,

2) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

4.4. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w ust. 4.1.1 ust. 4.3. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według ust.4.1.1 ust.4.3.

4.5. 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 tym terminem.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.

4.6. Za opłaty, o których mowa w ust. 4.1, solidarnie z członkami Spółdzielni właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni , osobami niebędącymi członkami posiadającymi własnościowe prawa do lokali 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. I, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4.7 Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

4.8 O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia pisemnie osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, na 14 dni przed datą

wprowadzenia podwyżki. Jeżeli podwyżka spowodowana jest decyzjami urzędowymi, wyprzedzający termin zawiadomienia może nie być zachowany.

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 członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

4.9 Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, lub 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.

4.10. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

5. Obowiązki Spółdzielni.

5.1. 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. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

5.2. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa odrębny regulamin.

5.3 Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

Niniejszy j(regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.01.2010 r Nr uchwały 3 /2010 i obowiązuje od dnia 01.01.2010r.

Z tym dniem traci ważność regulamin z dnia 20.12.2005r. Nr uchwały 51/8/2005.


SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. Im. B. CHROBREGO

Agnieszka Rutkowska

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
S.M. Im. B. CHROBREGO


Mirosław Skoczylas

Załącznik Nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami
spółdzielczymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w S.M.
im. B. Chrobrego w Łodzi

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/2010 z dnia 26.01.2010 r.

Objaśnienie danych:

Zwc – ilość m³ zużycia zimnej wody wg odczytu wodomierza centralnego

Zzw – ilość m³ zużycia zimnej wody wg odczytu wodomierza indywidualnego

Zcw – ilość m³ zużycia ciepłej wody wg odczytu wodomierza indywidualnego

Tw – woda eksploatacyjna /lokale opomiarowane i lokale nieopomiarowane/

Tws – woda dla potrzeb technologicznych, administracyjnych

Zos – ilość osób nie posiadających wodomierzy

*Pzzw – ilość m³ zimnej wody przyjęta dla zużycia przez 1 osobę w lokalu
nieopomiarowanym*

*Pzcv – ilość m³ ciepłej wody przyjęta dla zużycia przez 1 osobę w lokalu
nieopomiarowanym*

- I. Rozliczenie zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalach wyposażonych
w wodomierze na poszczególne nieruchomości - pełne
opomiarowanie w wodomierze indywidualne**

Wzór rozliczenia :

$$Zwc - Tws = \Sigma Zzw + \Sigma Zcw +/- Tw$$

Tw - woda rozliczana na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużytej wody
w danej nieruchomości

Tws – podlega rozliczeniu w kosztach eksploatacji danej nieruchomości

- II. Rozliczenie zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalach
z wodomierzami i bez wodomierzy - na poszczególne
nieruchomości**

Wzór rozliczenia :

$$Zwc - Tws = (\Sigma Zzw + \Sigma Zcw) + (Zos \times Pzzw + Zos \times Pzcv) +/- Tw$$

Tw - podlega rozliczeniu na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużytej
wody w danej nieruchomości .

Począwszy od 1.01.2010 r. zużycie ciepłej i zimnej wody będzie rozliczane
wg danego załącznika.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. im. B. CHROBREGO

Agnieszka Rutkowska

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
S.M. im. B. CHROBREGO

Mirosław Skoczylas