Załącznik do Uchwały Nr 4/8/2019 z dnia 30.10.2019 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz obowiązków Spółdzielni w zakresie dotyczącym napraw dokonywanych wewnątrz lokali, i rozliczeń przy zwalnianiu lokali

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

1) koszty obsługi eksploatacyjnej;

2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;

3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków;

4) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi;

5) podatek od nieruchomości;

6) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów;

7) utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;

8) opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody;

9) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych;

10) koszty eksploatacji i utrzymania garaży oraz miejsc postojowych usytuowanych w pomieszczeniach budynku mieszkalnego;

11) koszty zagospodarowania terenów należących do Spółdzielni obejmujące w szczególności: drogi, chodnik, oświetlenie, ogrodzenia, zieleń i place zabaw.

1.2. Przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

1.3. Podstawą do dokonywania z członkami Spółdzielni i innymi osobami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, zwanymi dalej „użytkownikami lokali" rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznego planu kosztów zarządzania nieruchomościami Spółdzielni uchwalanego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.

Jeżeli po uchwaleniu wyżej wymienionego planu następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie

lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.2.2.

1.4. Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu, to przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m^2. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m^2.
Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia 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 mieszkalnym 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, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.1.1. Koszty obsługi eksploatacyjnej obejmują wydatki Spółdzielni na:
1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu;
2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu;
3) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz ubezpieczenie w zakresie odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu;

4) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni, który jest określany uchwałą Rady Nadzorczej;
5) inne wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nie wymienione w pkt 1-4.

2.1.2. Użytkownicy lokali stanowiących odrębną własność są obciążani kosztami obsługi eksploatacyjnej według zasad określonych w pkt 2.1.1.

2.1.3.W stosunku do lokali mieszkalnych przekształconych na cele użytkowe obciążenie kosztami obsługi eksploatacyjnej może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest naliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

2.2.2.. W ramach ustalonych stawek odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, docieplenia, wymianę i legalizację urządzeń pomiarowych itp.).

2.2.3. Po zakończeniu roku kalendarzowego Spółdzielnia sporządza dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
1) wpływy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
2) wydatki na remonty;
3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 i poz. 2.

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, uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych.

2.3.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali co najmniej 3 razy w każdym roku kalendarzowym.

2.3.3. W lokalach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, użytkownicy lokali są obciążani opłatą ustaloną zaliczkowo z uwzględnieniem wielkości zużycia w okresie poprzednim wynikającym z odczytu wskazań wodomierzy. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym zaliczkowo jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami lokali na podstawie zainstalowanych w lokalu wodomierzy. Użytkownicy lokali, którzy odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwiają ich odczyt, bądź w sytuacji niesprawności wodomierza są obciążani ryczałtową należnością za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, której wysokość określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.3.4 W lokalach, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy (lokale nieopomiarowane) użytkownicy lokali są obciążani ryczałtową należnością za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, której wysokość określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.3.5. Użytkownicy lokali są obciążani opłatą na pokrycie różnicy pomiędzy wodomierzem głównym zainstalowanym w budynku mieszkalnym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Opłata ta jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

2.4. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2.4.1. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa Gmina Miasto Sierpc na podstawie złożonych przez użytkowników lokali deklaracji. Opłatę tę użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni.

2.5. Podatek od nieruchomości.

2.5.1. Użytkownicy lokali są obciążani podatkiem od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają użytkownika tego lokalu.

2.5.2. Użytkownicy lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą Miasto Sierpc, a ponadto wnoszą do Spółdzielni opłatę

w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokalu na pokrycie części podatku należnego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania.

2.6. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.6.1. Użytkownicy lokali są obciążani opłatą za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

2.7. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzanie wody.

2.7.1 Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokalu oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

2.8. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych.

2.8.1. Użytkownicy lokali położonych w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe są obciążani opłatą na pokrycie kosztów ich eksploatacji i utrzymania. Opłata ta jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej i jest jednakowa dla każdego lokalu niezależnie od tego, na której kondygnacji się znajduje.

2.9. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży oraz miejsc postojowych usytuowanych w pomieszczeniach budynku mieszkalnego.

2.9.1. Użytkownicy lokali mający tytuł prawny do garaży są obciążani opłatą na pokrycie kosztów ich eksploatacji i utrzymania. Opłata ta jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej i jest niezależna od miejsca położenia garażu i proporcjonalna do jego powierzchni.

2.9.2. Użytkownicy lokali mający tytuł prawny do miejsca postojowego usytuowanego w pomieszczeniach budynku mieszkalnego są obciążani opłatą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania miejsca postojowego. Opłata ta jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej i jest jednakowa dla każdego miejsca niezależnie od jego położenia i powierzchni.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali.

3.1.1. Wysokość tych opłat spośród wymienionych w Regulaminie, które są ustalane przez Spółdzielnię określa Rada Nadzorcza.

3.1.2. Wszystkie opłaty, o których mowa w Regulaminie są ustalane w okresie miesięcznym.

3.1.3. Obciążenie użytkownika lokalu kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, może być pomniejszone o:

1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni ustalony uchwałą Rady Nadzorczej,

2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej ustalany uchwałą Rady Nadzorczej.

3.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej są pokrywane przez użytkownika lokalu.

3.3. 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 określonej w Statucie Spółdzielni.

3.4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownikowi lokalu, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

4. Obowiązki Spółdzielni w zakresie dotyczącym napraw dokonywanych wewnątrz lokali i rozliczeń z przy zwalnianiu lokalu.

4.1. 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 należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali.

4.2.1. Naprawami w rozumieniu Regulaminu jest usuwanie awarii, roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego wewnątrz lokali. Nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych w zakresie malowania.

4.2.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw dokonywanych wewnątrz lokali za wyjątkiem garaży obejmuje :

a) naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu od miejsca zabezpieczenia znajdującego się na klatce schodowej (włącznie) do miejsca ostatniego zabezpieczenia;

b) naprawę lub wymianę instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej z wyłączeniem usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu /zlewozmywaków, umywalek, wanien, płuczek, muszli itp./ do pionów zbiorczych oraz gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez osoby nieuprawnione;

c) naprawę lub wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i instalacji ciepłej wody, gdy wada lub usterka nie wynika z uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji i przeróbek dokonanych bez zgody Spółdzielni lub przez osoby nieuprawione;

d) naprawę polegającą na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków, powstałych na skutek nieszczelności dachu, łączeń na płytach, itp.);

e) naprawę ścian uszkodzonych podczas prac remontowych i awaryjnych wykonywanych przez Spółdzielnię;

f) naprawę uszkodzeń lub usterek wynikłych z ujawnienia się ukrytych wad. Naprawa taka jest realizowana na podstawie opinii komisji powołanej przez Zarząd Spółdzielni.

4.2.3. Wymiana stolarki okiennej dokonywana jest przy udziale finansowym Spółdzielni pod warunkiem, że upoważniony pracownik Spółdzielni stwierdzi brak możliwości wykonania naprawy. Po zakwalifikowaniu stolarki okiennej do wymiany udział użytkownika lokalu w kosztach nabycia typowej stolarki okiennej uzależniony jest od okresu jej użytkowania i wynosi :

a) gdy okres użytkowania wynosi do 10 lat - 100% kosztów,

b) gdy okres użytkowania wynosi 10-15 lat - 70% kosztów,

c) gdy okres użytkowania wynosi 15-20 lat - 55% kosztów,

d) gdy okres użytkowania wynosi 20-25 lat - 40% kosztów,

e) gdy okres użytkowania wynosi 25-30 lat - 25% kosztów ,

f) gdy okres użytkowania wynosi 30-35 lat - 10% kosztów,

Jeżeli okres użytkowania wynosi powyżej 35 lat wymiana stolarki okiennej dokonywana jest w całości na koszt Spółdzielni.

Podstawą ustalania kosztów wymiany stolarki okiennej są ceny przyjmowane corocznie przez Zarząd Spółdzielni ustalane na podstawie średnich cen na lokalnym rynku.

4.2.4. W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika lokalu bez uprzedniego porozumienia ze Spółdzielnią ustala się możliwość zwrotu nie więcej niż 80% kwoty wyliczonej w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu.

4.2.5. Koszty wszelkich innych prac nie wymienionych w Regulaminie a wykonywanych wewnątrz lokalu mieszkalnego obciążają użytkownika lokalu.

5. Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali.

5.1. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu użytkownikowi tego lokalu bonifikaty w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.

5.2. Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi.

6. Rozliczanie finansowe dotyczące stanu technicznego lokalu z osobami zamieniającymi lub zwalniającymi lokal i przekazującymi go Spółdzielni.

6.1. Rozliczenie finansowe z osobą przekazującą lokal do Spółdzielni odbywa się w oparciu o operat sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego po komisyjnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię.

SEKRETARZ	**PRZEWODNICZĄCY**
RADY NADZORCZEJ	**RADY NADZORCZEJ**
Alina Olszewska	.....
Alina Olszewska	Lech Strześniewski