

REGULAMIN
określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za użytkowanie lokali

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1. eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni,
2. centralnego ogrzewania,
3. dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody.
4. dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
5. wywozu nieczystości,
6. eksploatacji urządzeń technicznych,
7. zarządu ogólnego.

§ 2

Podstawą rozliczeń z tytułu kosztów określonych w § 1 jest roczny plan finansowy GZM uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 3

Rozliczenie wyniku GZM przeprowadza się raz do roku na dzień 31 grudnia. Różnica pomiędzy kosztami, a dochodami GZM zwiększa odpowiednio dochody lub koszty GZM w roku następnym.

II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 4

1. Zgodnie z § 45 ust. 2 statutu Spółdzielni jednostkami rozliczeniowymi są:
 - 1) 1 m² powierzchni użytkowej
 - 2) osoby zamieszkałe w lokalu
 - 3) lokal mieszkalny lub użytkowy
 - 4) wskazania liczników i podzielników kosztów ciepła
2. Poszczególne jednostki rozliczeniowe stosuje się do następujących składników opłat za użytkowanie lokali:
 - a) **1 m² powierzchni użytkowej** – do rozliczenia następujących kosztów:
 - centralnego ogrzewania
 - eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni
 - zarządu ogólnego
 - b) **osoby zamieszkałe w lokalu** – do rozliczenia następujących kosztów:
 - 1) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
 - 2) dostawy ciepła na cele podgrzania c.c.w
 - 3) wywozu nieczystości

- c) **lokal mieszkalny** – do rozliczenia następujących kosztów eksploatacji urządzeń technicznych:
 - 1) konserwacja domofonów
 - 2) konserwacja instalacji do odbioru RTV
- d) **wskazania liczników i podzielników kosztów ciepła**– do rozliczenia następujących kosztów:
 - 1) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
 - 2) dostawy ciepła na cele podgrzania c.c.w
 - 3) centralnego ogrzewania

§ 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje.
2. Do powierzchni przynależnej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię piwnic.
3. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów.
4. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się wg Uproszczonej Inwentaryzacji Budowlanej budynków z roku 2004 - przyjętej przez Spółdzielnię do określenia odrębnej własności lokali.
5. Powierzchnię użytkową podaje się z dokładnością do 0,01 m².

§ 6

1. Liczba osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie oświadczeń składanych przez członka Spółdzielni.
2. Oświadczenie z liczbą osób należy składać w Spółdzielni [lub u administratora] celem potwierdzenia. Zmiany zostaną uwzględnione od 1-szego dnia następnego miesiąca.
3. Nie uwzględnia się osób zamieszkałych lokalu w przypadku czasowego przebywania poza lokalem, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące. Warunkiem jest zgłoszenie tego faktu pisemnie do Spółdzielni.
4. W przypadku czasowej nieobecności wszystkich osób zamieszkałych w lokalu zgłoszonej pisemnie do naliczeń czynszu przyjmuje się 100% normy naliczeniowej danego składnika czynszu dla 1 osoby.
5. W liczbie osób zamieszkałych w lokalu uwzględnia się osoby zamieszkałe czasowo ponad 2 m-ce. Fakt ten należy zgłosić przed okresem czasowego zamieszkiwania.
6. W przypadku stwierdzenia niższej liczby osób przyjętych do rozliczenia w stosunku do liczby osób zamieszkałych w danym lokalu, będzie naliczana opłata karna w wysokości 3-krotnej wielkości opłat składników czynszu liczonych od osoby za 1 miesiąc. Równocześnie nastąpi korekta naliczenia czynszu od dnia stwierdzenia zamieszkania większej liczby osób.

§ 7

Urządzenie pomiarowe lub podzielnik kosztów ciepła musi posiadać dopuszczenie do stosowania w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami, być zamontowany przez Spółdzielnię lub za jej pisemną zgodą zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez stosowne przepisy.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 8

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane w ramach wyodrębnionych nieruchomości.
2. Do kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczanych na 1 m² powierzchni użytkowej zalicza się:
 - a) koszty zarządzania i administrowania
 - b) koszty sprzątnięcia nieruchomości,
 - c) koszty konserwacji i przeglądów,
 - d) koszty energii elektrycznej ogólnego przeznaczenia
 - e) podatki i opłaty
 - f) inne koszty
3. Koszty eksploatacji rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak pralnie, suszarnie, wózkowanie itp.
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości) jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.
5. Stawka podatku od nieruchomości jest określana na podstawie obowiązujących przepisów.
6. Ustalony wg zasad określonych w § 8 ust. 4 średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz remontowy. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy jest uchwalana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wysokość odpisu na fundusz remontowy powinna zabezpieczyć pokrycie kosztów remontów i konserwacji zasobów spółdzielni.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

§ 9

1. Koszty eksploatacji instalacji do odbioru programów RTV rozliczane są na lokale wyposażone w instalację.
2. Koszty rozliczane przez Spółdzielnię obejmują tylko koszty związane z odbiorem programów telewizji publicznej określonych w Ustawie o Radiu i Telewizji.
3. Koszty odbioru większej ilości programów TV w ramach sieci telewizji kablowej (STK) mieszkańcy pokrywają w ramach indywidualnej umowy z Operatorem STK.

§ 12

Koszty eksploatacji instalacji domofonowej rozliczane są na lokale wyposażone w domofony.

**V. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI,
DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW, ZARZĄDU.**

§ 13

1. Koszty wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych ustala się na podstawie ilości nieczystości obliczonych wg ilości ich nagromadzenia w roku i aktualnej ceny jednostkowej.
2. Koszty wyliczone wg zasad ust. 1 rozliczane są na osoby zamieszkałe w lokalach mieszkalnych zgodnie z § 8 ust. 1.

§ 14

1. Koszt dostawy zimnej wody obejmuje koszt dostawy zimnej wody, zimnej wody na cele przygotowania ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków.
2. Rozliczenie zużycia wody dla mieszkań odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „DŹWIG” w Lublinie.

§ 15

Koszty zarządu rozliczane są na całość zasobów Spółdzielni zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni obowiązującą w danym roku.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA (C.O) I PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY (C.W.U)

§ 16

1. Koszt dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania na dany rok planowane są na podstawie przewidywanego zużycia ciepła i przewidywanych cen jednostkowych Dostawcy ciepła na dany rok. Mieszkańcy wnoszą opłaty za centralne ogrzewanie przez 12 miesięcy w roku wg stawki za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania wyliczonej na podstawie planowanego kosztu dostawy ciepła i powierzchni użytkowej lokali objętych dostawą ciepła na cele centralnego ogrzewania.
2. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania rozliczane są w okresach i na warunkach ustalonych w odrębnym regulaminie rozliczania tych kosztów.

§ 17

1. W przypadku instalacji podzielników kosztów ciepła planowane koszty oraz zaliczki wnoszone przez użytkowników lokali ustalane są również zgodnie z § 16.
2. Indywidualne rozliczenie mieszkań wg podzielników kosztów dokonuje specjalistyczna firma, z którą Spółdzielnia zawarła umowę zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) rozliczenie dokonywane jest zgodnie z zasadami firmowego systemu rozliczania kosztów c.o. uzgodnionymi ze Spółdzielnią,
 - b) stosuje się podzielniki posiadające dopuszczenie do stosowania w Polsce;
 - c) rozliczenie dokonywane jest w ramach budynku;
 - d) wynik rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej i wniesionych zaliczek w opłatach czynszowych podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali.

§ 18

1. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na cele przygotowania ciepłej wody odbywa się budynkami objętymi dostawą ciepłej wody w terminach i na warunkach ustalonych w odrębnym regulaminie dotyczącym rozliczania tych kosztów.
2. Koszty do rozliczenia ustala się na podstawie obciążeń Spółdzielni przez dostawcę ciepła.
3. Wodomierze mieszkaniowe ciepłej wody służą do rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz do podzielenia kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej.

VII. ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

§ 19

1. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali, dla których takie zobowiązanie zaciągnięto.
2. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami dla tego typu zobowiązań.

VIII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 20

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie:
 - a) kosztów określonych w § 1,
 - b) spłat rat kredytu wraz z odsetkami i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupno budynków mieszkalnych.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu ustalony umownie przez strony przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa.
4. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają w odniesieniu do członków Spółdzielni postanowienia Statutu Spółdzielni.
5. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.

IX ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 21

1. W ramach wniesionych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie domów w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
 - w odniesieniu do członków – regulamin uchwalony przez uprawniony do tego organ statutowy Spółdzielni;
 - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

- b) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymania w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
 - c) w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczenie ciepłej wody z umowną częstotliwością i temperaturą normatywną,
 - d) w zakresie instalacji RTV – zapewnienie odbioru programów telewizji publicznej określonych w Ustawie o radiu i telewizji.
2. Bonifikaty za przerwy w dostawie ciepła są wyliczane zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
 3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w dniu następnym. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu przy udziale przedstawiciela dostawcy ciepła.
 4. Użytkownikom lokali korzystających z instalacji do odbioru programów RTV nie przysługuje bonifikata w przypadku czasowego wyłączenia instalacji.
 5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali na bieżąco jednak nie dłużej niż do końca roku obrachunkowego.

X NALICZANIE ODSETEK ZA ZWŁOKĘ W UISZCZANIU OPŁAT CZYNSZOWYCH

§ 22

1. Odsetki za zadłużenia na lokalach mieszkalnych na wniosek mieszkańca Rada Nadzorcza może rozłożyć na raty lub w wyjątkowych przypadkach umorzyć w części lub całości. Możliwość ta dotyczy Członków Spółdzielni, którzy spłacili w całości zadłużenie czynszowe i bieżące opłaty czynszowe wnoszą regularnie.

XI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr ../2009 z dnia 17 grudnia 2009 roku.
2. Regulamin wprowadza się do stosowania od 1 stycznia 2010 roku.

Sekretarz Zebrania
Rady Nadzorczej

Cezary Majewski



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Tomasz Nowicki

