REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali SBM „Nasza Chata”

I. Zasady ogólne

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
- eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- centralnego ogrzewania,
- dostaw ciepłej i zimnej wody,
- eksploatacji dźwigów osobowych,
- usług portierskich.

2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, centralnego ogrzewania, dostaw ciepłej i zimnej wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez organ wskazany w Statucie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni oraz inne osoby będące właścicielami lokali bądź posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pokrywają koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych w pełnej wysokości wg poniższych zasad.

II. Fizyczna jednostka rozliczeniowa

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub użytkowych (handlowych, usługowych, biurowych, socjalno-kulturalnych, garaży itp.).
2. 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 itp.

   Pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkowania liczone zgodnie z PN-70/B-02365. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

   Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. w mansardach, pod schodami), której wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 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%.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki ubikacje itp. z wyjątkiem; balkonów, logii, pawlaczy. 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 powierzchną tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

4. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
5. Koszty dostawy ciepłej i zimnej wody, wywozu nieczystości oraz eksploatacji dźwigów osobowych rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób w poszczególnych budynkach. Do opłat eksploatacyjnych przyjmuje się, że w każdym lokalu przebywa co najmniej jedna osoba.

III. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane indywidualnie dla każdego budynku.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich, właścicielskich, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak: pralnie i suszarnie domowe, przechowalnie wózków oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych (np. piwnic).

IV Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

1. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się indywidualnie dla każdego budynku, ogrzewanego centralnie i objętego dostawami ciepłej wody, niezależnie od źródła dostaw ciepła (kotłownie własne, kotłownie obce).
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o.

   Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. łazienki, wc, przedpokój itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecinne itp.

   Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewano pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
3. Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
4. Podział kosztów zakupu ciepła na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę dokonuje się w proporcjach wynikających z umów zawartych z dostawcami ciepła, bądź proporcjonalnie do rzeczywistego udziału c.o. i c.w. w kosztach zakupu ciepła.
5. Koszt ogrzewania 1 m2 powierzchni użytkowej wylicza się w drodze podzielenia kwoty kosztów centralnego ogrzewania przez powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.

   W przypadku zainstalowania w budynku podzielników ciepła lub ciepłomierzy lokalowych koszt ogrzewania lokali wyliczany jest w 50% na podstawie wskazań mierników oraz w 50% wg powierzchni użytkowej lokali.
6. Jeżeli ustalona na podstawie wskazań mierników (podzielników ciepła lub ciepłomierzy) część zmienna zużycia ciepła w lokalu mieszkalnym jest:

   a) niska, czyli jest mniejsza w przeliczeniu na 1 m2 niż **50%** średniego zużycia

przypadającego na 1 m2 obliczonego wstępnie, na podstawie wskazań mierników we wszystkich lokalach odczytanych w danym budynku (osiedlu), wówczas zużycie ciepła będące podstawą do wyliczenia kosztów zmiennych ogrzewania dla tego lokalu ustala się jako iloczyn powierzchni danego lokalu oraz zużycia jednostkowego w wysokości **50%** wstępnie obliczonego jednostkowego średniego zużycia we wszystkich odczytanych lokalach danego budynku (osiedla)

b) **wysoka**, czyli jest większa w przeliczeniu na 1 m2 niż **150%** średniego zużycia, przypadającego na 1 m2 obliczonego wstępnie, na podstawie wskazań mierników we wszystkich lokalach odczytanych w danym budynku (osiedlu), wówczas zużycie ciepła dla tego lokalu ustala się jako iloczyn powierzchni danego lokalu oraz zużycia jednostkowego w wysokości **150%** wstępnie obliczonego jednostkowego średniego zużycia we wszystkich odczytanych lokalach danego budynku (osiedlu).

W przypadku braku odczytów mierników z winy lokatora, zużycie ciepła(część zmienna) dla tego lokalu na 1 m2 ustala się jako iloczyn powierzchni danego lokalu oraz zużycia jednostkowego w wysokości **150%** wstępnie obliczonego średniego zużycia we wszystkich odczytanych lokalach danego budynku(osiedlu).

7. Wyliczony w sposób określony w ust. 5 koszt centralnego ogrzewania 1 m2 może być zwiększony dla lokali użytkowych o 100%.
8. Koszt ogrzewania obiektów w budowie ustala się wg zasad jak w ust. 6.
9. Koszt dostawy ciepłej wody do lokali rozliczany jest indywidualnie dla każdego lokalu, proporcjonalnie do ilości zamieszkujących w nich osób.

   W przypadku zainstalowania w budynku wodomierzy, koszt dostawy ciepłej wody ustala się na podstawie ilości zużytych m3 wody.

   Koszt dostawy 1 m3 ciepłej wody ustala się poprzez podzielenie kosztów zakupu ciepłej wody dla całego budynku przez sumę zużytych m3 ciepłej wody wyliczonych na podstawie wskazań wodomierzy.

   W przypadku wskazań wodomierzy poniżej 1 m3/m.-c, przyjmuje się minimalną opłatę miesięczną za podgrzanie ciepłej wody w wysokości kosztu podgrzania 1m3 wody/lokal.
10. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody do domów jednorodzinnych rozlicza się wg zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.

V Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych.

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na każdy budynek wyposażony w dźwigi osobowe, indywidualnie proporcjonalnie do ilości osób.
2. Spółdzielnia może nie obciążać kosztami eksploatacji dźwigów lokali mieszkalnych usytuowanych na parterach budynków, natomiast obciąża równymi kosztami lokale znajdujące się na kondygnacjach od 1-go piętra wzwyż.

   Lokale parterowe posiadające stanowisko postojowe w garażu podziemnym obciążane są opłatą w wysokości 50% obowiązującej stawki za korzystanie z dźwigów.
3. Koszt eksploatacji dźwigów osobowych, przypadający dla lokali użytkowych może być podwyższony o 100%.
4. Kosztami eksploatacji dźwigów osobowych obciążane są lokale położone bezpośrednio na klatkach schodowych, na których znajdują się windy oraz lokale których użytkownicy mają możliwość korzystania z wind bez zmiany poziomu nośnego.

VI Rozliczanie kosztów wody.

1. Za lokal objęty dostawami wody uważa się lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie wody.

2. Koszt dostawy wody rozlicza się indywidualnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do ilości zamieszkujących w nim osób z zastrzeżeniem pktu.3.
3. W przypadku zainstalowania w całym budynku (osiedlu) wodomierzy lokalowych, koszt dostawy wody dla każdego lokalu ustala się na podstawie wskazań wodomierzy. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza centralnego a sumą wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach rozliczana jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalach danego budynku (osiedla).
4. Comiesięczne opłaty za ciepłą i zimną wodę wnoszone są w formie przedpłat (zaliczek) rozliczanych co najmniej raz w roku na podstawie wskazań wodomierzy.
   Przedpłaty ustalane są na podstawie ubiegłorocznego zużycia wody w danym lokalu.
   W przypadku:
   - braku odczytu z winy lokatora
   - gdy lokator uniemożliwia odczyt wodomierzy
   - uszkodzonych plomb na licznikach

   przedpłatę ustala się na podstawie maksymalnego zużycia w budynku (osiedlu) powiększonego o 20%, a zużycie wody przyjmuje się w wysokości przedpłaty.
5. W przypadku braku odczytu wskazań wodomierzy wynikających z braku dostępu do lokalu, rozliczenie danego lokalu nastąpi dopiero w następnym okresie rozliczeniowym. Brak odczytów przez okres przekraczający 24 miesiące (2 kolejne okresy rozliczeniowe) powoduje, że sporządzone rozliczenie wody jest ostateczne.
6. W przypadku stwierdzenia niezawinionego uszkodzenia licznika zużycia wody, lokal rozliczany jest według średniego zużycia wyliczonego na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego

VII. **Rozliczenie kosztów usługi portierskiej**.

1. Koszt usług portierskich rozlicza się indywidualnie dla każdego budynku lub zespołu budynków, objętych usługą portierską.
2. Koszt usługi portierskiej przypadającej na jeden lokal ustala się przez podzielenie całkowitego kosztu usługi dla całego budynku lub zespołu budynków przez sumę wszystkich lokali użytkowych i mieszkalnych.

VIII. **Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych.**

1. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa własności

   W odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego i prawa własności, sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
2. Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustalone jest w zł/m2 powierzchni użytkowej lokali, na które zostały zaciągnięte zobowiązania kredytowe.
3. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale mieszkalne należy rozliczać jednolicie w zł/m2 mieszkań zrealizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

   W przypadku, gdy w trakcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego następują zmiany kosztów jego realizacji np.: zmiany cen budownictwa, technologii itp., dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia zrealizowanego przed tymi zmianami i po tych zmianach.

4. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale użytkowe należy rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztów budowy ustalonego w wyniku rozliczenia kosztów inwestycji.

   Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.
5. Spłata zaciągniętych zobowiązań długoterminowych odbywa się zgodnie z warunkami umów zawartych z kredytodawcą (bankiem) oraz obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

IX. **Ustalenie opłat za użytkowanie lokali i stanowisk garażowych.**

1. Ustalane w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali w całości.
2. Członkowie oraz inne osoby zajmujące lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego lub prawa własności wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych (obejmujących również odpisy na fundusze), kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów osobowych i usług portierskich.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych <u>wnoszą opłaty</u> na pokrycie:

- kosztów eksploatacji (obejmujących również odpisy na fundusze).
- spłaty zobowiązań długoterminowych

4. Od najemcy lokalu użytkowego spółdzielnia - <u>oprócz opłat eksploatacyjnych</u> pobiera:
   - czynsz najmu,
   - opłatę za założenie na budynkach reklamy świetlnej,
   - opłatę za energię elektryczną.
5. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali funkcyjnych wnoszone są opłaty czynszowe na pokrycie:

   kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujących również odpisy na fundusze: na remonty i konserwacje, społeczno-wychowawczy, kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych.
6. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają - w odniesieniu do członków Spółdzielni postanowienia Statutu Spółdzielni.
7. W przypadku, gdy w budynku zainstalowane są zbiorcze gazomierze lub liczniki elektryczne, rozliczenie obciążeń za zużyty gaz czy energię należy dokonywać w stosunku do powierzchni użytkowej lokali bądź ilości zamieszkujących w nich osób.

   Rozliczenia te powinny być dokonywane zaliczkowo i korygowane po zakończeniu roku kalendarzowego.
8. Podstawą wyliczenia opłat za stanowisko garażowe jest powierzchnia garażu przypadająca na jedno stanowisko tzn.:

   powierzchnię całego garażu (stanowiska garażowe + drogi dojazdowe i pomieszczenia przeznaczone do obsługi garażu) dzieli się na liczbę stanowisk postojowych.

   Wyliczoną w ten sposób powierzchnię jednostkową mnoży się przez następujące składniki opłat eksploatacyjnych przyjętych dla budynku , w którym mieści się garaż:
   1. koszty zarządu (50%)
   2. energia elektryczna
   3. dozorca
   4. wieczysta dzierżawa
   5. ubezpieczenie

6. konserwacja bieżąca
7. opłaty gruntowe

Opłata za garaż może również zawierać opłatę za wywóz nieczystości oraz składkę na fundusz remontowy. Wysokość składki na fundusz remontowy określa Walne Zgromadzenie.

X. Zakres obowiązków Spółdzielni.

1 W ramach inkasowanych opłat za używanie lokali Sółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
   - utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich 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 porządku domowego i współżycia mieszkańców - uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni
   - w odniesieniu do najemców - umowa najmu,
2) w zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
3) w zakresie dostaw ciepłej wody - dostarczanie ciepłej wody całodobowo,
4) w zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów.

2. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18 stopni Celsjusza - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm, temperaturę obowiązującą w lokalach użytkowych określają odrębne przepisy.

XI. Zasady.

Określające obowiązki Spółdzielni, członków i wlaścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz Spółdzielni z osobami zwalniającymi lokale.

I. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnie oraz członków.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszych wytycznych są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
   1) naprawy wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalach (z wyłączeniem gniazd wtykowych i przełączników), wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu;
   2) napraw całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania;
   3) naprawy ścian, sufitów z wyjątkiem robót zaliczonych do odnawiania lokalu w rozumieniu ust.4;
   4) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).
3. Naprawy, o których mowa w ust. 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i właścicieli nie będących członkami zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka i właściciela lokalu

zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:

1) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
   a) malowaniu sufitu i ścian wraz z drobną naprawą tynków,
   b) malowaniu barierek balkonowych grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją
2) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń;
3) naprawy i wymiany okien oraz drzwi po okresie gwarancji.
4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów w tym usuwaniu ich niedrożności.
5) naprawy i wymiany podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych."

5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka, właściciela lub jego domowników obciążają właściciela lokalu.
6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka (właściciela) oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za używanie lokalu.
7. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, zawarta między stronami umowa najmu powinna określić oprócz wysokości czynszu najmu również rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali. Należy przyjąć analogiczny podział zakresu obowiązków, jak określonego w ust. 2 - 5 , pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy z najemcą i odpowiedniego skalkulowania wysokości odpisów na remonty i konserwacje, naliczanych w ramach czynszu najmu.

Tekst jednolity - na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej: Nr 2/2017