

REGULAMIN

Rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK”

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- 1) Obsługą eksploatacyjną,
- 2) Dostawą energii cieplnej,
- 3) Dostawą wody i odprowadzeniem ścieków,
- 4) Wywozem nieczystości stałych,
- 5) Podatkiem od nieruchomości,
- 6) Odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 7) Utrzymaniem dźwigów,
- 8) Utrzymaniem zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- 9) Utrzymaniem domofonów
- 10) Innymi wydatkami nie wyszczególnionymi wyżej, a niezbędnymi do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Zasady rozliczania kosztów

2.1. Koszty obsługi eksploatacyjnej obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- 2) Pokrycie kosztów różnicy zużycia zimnej wody w przypadku gdy ilość wody wchodzącej do danej nieruchomości jest większa od sumy wskazań liczników indywidualnych tej nieruchomości,
- 3) Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami,
- 4) Utrzymaniem personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 5) Inne wydatki, które nie mogą być zaliczone do pozycji wymienionych w ust. 1.1 pkt. Od 2 do 10.

Koszty obsługi eksploatacyjnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego z osiedli o następujących numerach ewidencyjnych:

- Nr 1 – ul. Prusa 46/48,
- Nr 2 – ul. Prusa 44,
- Nr 3 – ul. Żeromskiego 7,9,11 i ul. Oleśnicka 25,
- Nr 4 – ul. Oleśnicka 27 i ul. Barycka 8/10/12

Rozliczenia kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Średni koszt obsługi eksploatacyjnej w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej może być korygowany dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności ich użytkowania, zwiększającej koszty ponoszone przez Spółdzielnię. Wysokość korekty określa Rada Nadzorcza

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

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ustalane odrębnie dla każdego osiedla, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach – w przypadku budynków, w których dokonano instalacji wodomierzy w poszczególnych lokalach; koszty związane z wodą zużywaną na cele ogólne budynku (np. podlewanie trawników) są zaliczane do pozostałych kosztów eksploatacyjnych (ust.2.1 pkt.5); jeśli w budynku, w którym podjęto indywidualizację opomiarowania zużycia wody, użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy, to cała powstała różnica między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, jest rozliczana na te lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań; jeśli w budynku, w którym wszystkie ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, występuje różnica między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych cała powstała różnica zaliczana jest do kosztów obsługi eksploatacyjnej.

2.3. Koszty wywozu nieczystości stałych określa uchwała Gminy Wrocław o utrzymaniu porządku w Gminie. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego z osiedli.

2.4. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany dla każdego osiedla odrębnie. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

2.5. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez radę nadzorczą w wysokości zapewniającej pokrycie pełnych potrzeb związanych z remontami należącymi do obowiązków Spółdzielni. Wysokość tych odpisów jest ustalana w zł/m² dla każdej nieruchomości.

W ustalonej wysokości z odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione odpisy na zadania specjalne (np. na opomiarowanie zużycia wody i ciepła w lokalach, na poprawę izolacyjności cieplnej budynków). Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków Spółdzielni, to odpowiednio koryguje się wysokość

obciążających dany lokal odpisów na fundusz remontowy. Wysokość tej korekty ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Ponoszone przez Spółdzielnię nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali poszczególnych osiedli.

Jeżeli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków Spółdzielni, to koszt robót remontowych zaspakajających te zwiększone potrzeby obciąża odpowiednio te lokale.

- 2.6. Koszty utrzymania dźwigów (eksploatacji i remontów) są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego z osiedli. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się wszystkie lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi.

Rozliczenia kosztów dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.

Jeżeli charakter lokalu lub prowadzonej w nim działalności powoduje zwiększoną intensywność eksploatacji dźwigu, to odpowiednio jest korygowane obciążenie lokalu kosztami utrzymania dźwigu.

Wysokość tej korekty ustala rada nadzorcza Spółdzielni.

- 2.7. Koszty utrzymania zbiorczych anten telewizyjnych i radiowych obejmują wyłącznie instalacje umożliwiające wszystkim użytkownikom lokali odbiór programów publicznej telewizji i radia.

Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego z osiedli. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych obciążają każdy lokal mieszkalny w tej samej wysokości.

- 2.8. Koszty utrzymania urządzeń domofonowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla budynków posiadających tę instalację w ramach poszczególnych osiedli.

Rozliczanie kosztów utrzymania urządzeń domofonowych na poszczególne lokale dokonuje się jednolicie, niezależnie od ich charakteru, powierzchni użytkowej czy liczby zamieszkałych osób.

3. Opłaty za używanie lokali.

3.1 O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkownika lokalu co najmniej 3 m-ce wcześniej licząc od daty obowiązywania zmiany. Zawiadomienia dokonuje się na koniec miesiąca kalendarzowego.

3.2 W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali mieszkalnych co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3.3 Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie kosztów wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

3.4 Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat wnoszonych przez członków spółdzielni zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

4. Ustalanie cen za używanie lokali.

4.1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obciążanie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez zarząd Spółdzielni:

- 1) Wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, mieszkań wynajmowanych, wyodrębnionych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
- 2) Wysokości obciążeń kosztami lokali użytkowych wynajmowanych (wysokość czynszu najmu nie jest związana z tymi kosztami lecz wynika z warunków umowy najmu).
- 3) Wstępnego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się na podstawie ustaleń rocznych planów rzeczowo-finansowych, uchwalonych przez radę nadzorczą Spółdzielni.
- 4) Jeżeli w ciągu roku następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi to dopuszczalna jest korekta rozliczenia wstępnego, o ile rada nadzorcza podejmie uchwałę o korekcie planu rzeczowo-finansowego.
- 5) Jeśli roczne rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazuje w stosunku do lokali wymienionych w pkt.1 różnicę to zwiększa ona odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

4.2. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:

- 1) Opłaty pokrywające koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z danym lokalem
- 2) oraz 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).

4.3. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane z środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

4.4. 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 tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu lokalu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż 14 dni od daty fizycznego opuszczenia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

4.5. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem przekraczającym 7 dni Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek za zwłokę, jeśli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i zobowiązał się on do uregulowania zaległości w opłatach w terminie określonym przez zarząd.

4.6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

4.7. 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 obowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.

Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

5.2. Do obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy naprawa i wymiana całej instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania oraz wszystkich pionów przechodzących przez lokal, a także usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw ciężących na Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych wskutek nieszczelności dachu).

Naprawy te są finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni.

6. Obowiązki użytkownika lokalu

6.1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:

1) Obowiązek odnawiania ścian polegający na malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian oraz na malowaniu drzwi i okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania farbami lub lakierami, malowania olejnego grzejników, rur i innych urządzeń malowanych wcześniej na olejno dla zabezpieczenia przed korozją.

2) Naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń.

3) Naprawy i wymiany podłóg w lokalu

- 4) Malowanie ścian i balustrad balkonów od strony wewnętrznej oraz konserwacja posadzki balkonowej.

6.2 Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają użytkownika lokalu. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

7. Opusty w opłatach i odszkodowania.

7.1. Jeżeli poszczególne składniki opłat za używanie lokalu są ustalane proporcjonalnie do liczby zameldowanych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres ten trwa dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem:

a/zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed rozpoczęciem okresu czasowej nieobecności,

b/ dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności.

7.2. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku nie zadawalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania, w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania zarząd bierze pod uwagę przyznany już opust zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu. Podejmując taką decyzję, zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków zamieszkiwania. O podjętych decyzjach w tych sprawach zarząd informuje radę nadzorczą na najbliższym jej posiedzeniu.

7.3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

Globalne kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Niniejszy regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2019

z dnia 16.04.19 roku.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej