

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
W PIOTRKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z 24 czerwca 1994r.o własności lokali (tj.Dz.U. nr 85 poz,388 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz.733 z późniejszymi zmianami),
5. Kodeks cywilny - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r.(Dz.U. nr 16 poz.93 z późniejszymi zmianami,
6. Statut Spółdzielni.

§ 2

Definicje

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.
2. Nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. Użytkownikami lokali są:
 - a. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciele lokali będący członkami,
 - b. właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - c. posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - d. najemcy lokali,
 - e. użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak takiej uchwały-powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu (tj.z rozliczenia inwestycji).
5. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność

wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się: pralnie suszarnie, klatki schodowe, korytarze, piwnice, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, dźwig.

6. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.
7. Pożytki w nieruchomości – przychody z nieruchomości a w szczególności z: dzierżawy, opłat za urządzenia reklamowe, itp..
8. Zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się w/w budynki mieszkalne.
W budynkach mieszkalnych znajdują się lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu.
9. Mieniem Spółdzielni są wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni- odrębnej własności lokali lub ich praw.
10. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - a. eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b. eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - c. eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d. eksploatację i utrzymanie garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach
 - e. działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni,
 - f. odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
11. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
 - a. koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
 - b. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - c. koszty wywozu nieczystości stałych,
 - d. opłaty za wieczyste użytkowanie oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.
12. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się:
 - a. koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, energii elektrycznej ogólnego użytku oraz wody i odprowadzania ścieków,
 - b. koszty konserwacji (m.in. instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej, utrzymania zieleni, pogotowia technicznego Spółdzielni, przeglądów technicznych budynków),
 - c. koszty utrzymania czystości tj. usług porządkowych,
 - d. podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - e. koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, wynagrodzenie Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, inne koszty rzeczowe),
 - f. koszty ubezpieczenia nieruchomości i pozostałych środków trwałych,
 - g. koszty usług m.in. kominiarskich, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji, itp.),

- h. koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej (śmietnika, hydroforni, ipt.),
 - i. koszty eksploatacji, remontów i konserwacji dźwigów,
 - j. koszty eksploatacji, remontów i konserwacji węzłów cieplnych,
 - k. koszty eksploatacji domofonów,
 - l. koszty wymiany wodomierzy lokalowych.
13. Koszty różnicy wody – koszty wody stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym budynku (lub sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku) a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach,
14. Opłata za używanie lokalu są to należności na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy, kosztów rozliczenia różnicy wody koszty i wymiany wodomierzy, konserwacji domofonów, oraz kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania wody .
15. Kredyt długoterminowy - spłata przypadająca na lokal obejmująca ratę kredytu wraz z odsetkami związaną z budową budynku.
16. Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.

ROZDZIAŁ II ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane dalej kosztami gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
2. Koszty gzm kalkuluje się, rozlicza i ustala wysokość opłat z podziałem na:
- a. obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których ustanowione są tytuły prawne do lokali,
 - b. odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c. koszty różnicy wody,
 - d. koszty wymiany wodomierzy,
 - e. utrzymanie domofonów,
 - f. utrzymania dźwigów,
 - g. gospodarkę c.o.,c.w.u.,
 - h. opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Rozliczanie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków , które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosownych regulaminach.
4. Koszty gzm są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości za wyjątkiem kosztów odpisu na fundusz remontowy którego sposób ewidencjonowania i rozliczania jest omówiony w dalszej części regulaminu.

5. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność będą obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka wynika z udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.
6. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gzm są ustalenia rocznego planu finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
7. Jeżeli po uchwaleniu planu finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 4

1. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest w wysokości wynikającej z planowanych dla nieruchomości potrzeb remontowych w przeliczeniu na 1m² p.u. lokali w nieruchomości.
2. Koszty podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych.
3. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków odbywa się na zasadach ujętych w odrębnym regulaminie określającym zasady rozliczania wody i odprowadzania ścieków..
4. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na ilość domofonów w nieruchomości.
5. Koszty konserwacji dźwigów na poszczególne nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.
6. Koszty konserwacji wodomierzy lokalowych rozliczane są w przeliczeniu na jedną sztukę .
7. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na :
 - m² powierzchni lokali mieszkalnych w danej nieruchomości,
8. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.u. unormowane są w regulaminie „Regulamin rozliczania kosztów dostarczenia ciepła do celów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w zasobach Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
9. Koszty rozliczenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozlicza się na 1m²p.u. lokali mieszkalnych.
10. Koszty administracji i zarządzania to koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością nie będącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i inną działalność ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych działalności w ogólnej kwocie przychodów. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi dzieli się na nieruchomości według ich powierzchni użytkowej. Koszty ustala się , bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

Do kosztów administracji i zarządzania zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali, to jest w szczególności: wynagrodzenia pracowników z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na Fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja środków

trwałych, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, koszty usług świadczonych przez osoby trzecie, w tym w szczególności usług informatycznych, doradczych, wynagrodzenia Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ III USTALANIE WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 5

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dla każdej nieruchomości ustalane są indywidualnie.
2. Jako podstawą do ustalania stawek opłat eksploatacji na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami gzm oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości. Plan kosztów gzm jest sporządzany w oparciu o koszty gzm poniesione w poprzednim roku oraz przewidywany wzrost poszczególnych składników kosztów.
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gzm w zależności od rodzaju kosztów są:
 - a. jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - b. udział właściciela w nieruchomości wspólnej,
 - c. osoba zamieszkała,
 - d. punkt instalacji domofonowej,
 - e. wskazania urządzeń pomiarowych.
 - f. jeden wodomierz lokalowy,
 - g. lokal.
4. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:
 - a. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni,
 - b. osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana pokrywać koszty gzm bez kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W/w opłata miesięczna nie jest pomniejszona o przysługujący członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni,
 - c. członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany pokrywać koszty gzm związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, pomniejszone o przypadające na jego lokal podatek od nieruchomości od następnego miesiąca po sporządzeniu aktu przeniesienia własności oraz o opłatę za wieczyste użytkowanie od następnego roku po roku w którym sporządzono akt notarialny przeniesienia własności. W/w opłata miesięczna

- jest również pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni i nieruchomości wspólnej ,
- d. właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić koszty gzm z wyłączeniem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej oraz o podatek od nieruchomości od następnego miesiąca po sporządzeniu aktu przeniesienia własności oraz o opłatę za wieczyste użytkowanie od następnego roku po roku w którym sporządzono akt notarialny przeniesienia własności.
 - e. wyłoniony w drodze przetargu lub negocjacji najemca lub dzierżawca lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (w tym garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz inne opłaty w wysokości ustalonej w umowie ,
 - f. użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego wynikającego z innych przepisów prawnych.
 - h. w stosunku do lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu oraz z prawem odrębnej własności obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych z uwagi na wyższe koszty zarządzania nieruchomością,
 - i. w stosunku do garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu nie uwzględnia się kosztów pomieszczeń wspólnych tj. suszarni, piwnic, przechowalni wózków i rowerów.
5. Wysokość opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 6

Dla właścicieli lokali rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i ustalenie stawek opłat na pokrycie tych kosztów następuje według wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

§ 7

Ustalony po zatwierdzeniu bilansu wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest rozliczany w następujący sposób:

1. Nadwyżka lub niedobór na eksploatacji podstawowej jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości w roku następnym.
2. Po zakończeniu roku sporządza się dla każdego budynku rozliczenie odpisu na fundusz remontowy obejmujące:
 - a. kwotę odpisów na fundusz remontowy oraz innych zwiększeń,
 - b. kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty.Różnica pomiędzy kosztami a przychodami funduszu remontowego może być uwzględniana przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy w roku następnym lub w zależności od potrzeb remontowych może zwiększyć fundusz remontowy do wykorzystania w latach następnych.
2. Różnica między kosztami a uzyskanymi przychodami z tytułu wpłat zaliczek na wodę na poszczególnych budynkach rozliczona będzie proporcjonalnie do ilości osób

zamieszkałych w danym lokalu, dla lokali użytkowych – ilość zatrudnionych osób w danej firmie.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

Dla użytkowników lokali, którzy podali w Spółdzielni tzw. Adresy do korespondencji, wprowadzona zostaje dodatkowa opłata na pokrycie dodatkowych kosztów opłat pocztowych i obsługi związanej z przygotowaniem wysyłki, zaś jej wysokość jest zatwierdzana corocznie w planie finansowym Spółdzielni.

§ 9

W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia.
2. Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania.
3. Sprawną obsługę administracyjną.

§ 10

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu określony jest w odrębnym regulaminie „Regulamin obowiązków PSM i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale”.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Barbara Makulec

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Marek Potrzebowski