

REGULAMIN

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Łomży

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali:

- eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- dostaw zimnej wody,
- dostaw ciepłej wody,
- odprowadzenie ścieków i wody deszczowej,
- wywóz nieczystości,
- eksploatacji urządzeń dźwigowych,
- dostawy gazu ziemnego.

Dział I. Fizyczne jednostki rozliczeniowe

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być:
 - a) m² powierzchni użytkowej
 - b) osoba
 - c) lokal
 - d) m² powierzchni terenu

Zastosowanie jednostek rozliczeniowych należy do kompetencji organu uprawnionego do ustalania opłat eksploatacyjnych.

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokój, łazienki, ubikacje itp, pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika, których wysokość w świetle jest nie mniejsza niż 220 cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane oraz pomieszczenia przynależne – bokówki. 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 część.
3. Wg zasady ustalonej w pkt 2 określa się również powierzchnię lokalu użytkowego z włączeniem pomieszczeń przynależnych łącznie z pomieszczeniami składowymi, garażami, komórkami itp.
4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
5. Powierzchnię użytkową lokali do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
6. Powierzchnię lokalu oblicza się na podstawie pomiarów dokonanych na wysokości 1,0 m² ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m².

Dział II. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
3. Nie rozlicza się kosztów eksploatacji na pomieszczenia ogólnego użytku tj. pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów.
W przypadku, gdy użytkownik wykorzystuje część lokalu mieszkalnego (za zgodą spółdzielni i służb architektonicznych) na prowadzenie działalności gospodarczej, powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność obciąża się kosztami eksploatacji wg zasad obowiązujących lokale użytkowe.
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy) jest średni koszt roczny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów i powiększony o planowany wzrost kosztów w danym roku przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w ust. 2.
5. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy są zawarte w regulaminie tworzenia funduszu remontowego.
6. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla:
 - lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym,
 - lokali mieszkalnych w budownictwie jednorodzinym,
 - lokali użytkowych wolnostojących,
 - lokali użytkowych wbudowanych,
 - lokali użytkowych, w których świadczone są usługi medyczne,
 - garaży.
7. Wysokość stawek opłat określanych na podstawie kosztów ustala Zarząd.

Dział III. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów.

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na poszczególne nieruchomości na metr kwadratowy powierzchni obsługiwanych lokali lub od zamieszkałej osoby.
2. W przypadku rozliczania dźwigów osobowych na metr kwadratowy powierzchni obsługiwanych lokali, lokale te ponoszą opłaty z uwzględnieniem gdzie:
 - lokale usytuowane na parterze nie ponoszą opłaty,
 - lokale usytuowane na I piętrze ponoszą 50% opłaty,
3. W budynkach, w których dźwig obsługuje kondygnacje poniżej parteru koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się na powierzchnię wszystkich lokali.

Dział IV. Rozliczanie zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

1. Podstawą do rozliczeń kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków są wskazania urządzeń pomiarowych – wodomierzy. Przyjmuje się, że ilość ścieków

odprowadzanych do kanalizacji jest równa sumie ilości zużytej wody zimnej i podgrzanej.

2. Stawki opłat za wodę i odprowadzenie ścieków określają umowy Spółdzielni z przedsiębiorstwami świadczącymi te usługi.
3. Do rozliczeń z członkami Spółdzielni, Zarząd może wprowadzić jedną stawkę określającą cenę 1m^3 wody. Cena uwzględnia koszt dostawy 1m^3 wody i koszt odprowadzenia 1m^3 ścieków.
4. Jednostką rozliczeniową w lokalach nieopomiarowanych jest osoba. Zarząd Spółdzielni ustala miesięczny ryczałt zużycia wody zimnej i podgrzanej w $\text{m}^3/\text{osobę}$. Wysokość ryczałtu ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Koszt zużytej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych opomiarowanych i w lokalach użytkowych ustala się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy lokalowych z uwzględnieniem wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączy do budynku.

Rozdział 2. Rozliczenie zużycia, opłaty.

1. Rozliczenie zużycia wody odbywa się w systemie zaliczkowym.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu wodomierzy upoważnionej osobie w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku kontroli.
3. W okresie rozliczeniowym ilość zużytej wody, będąca sumą wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w lokalach i ryczałtów winna być równa zużyciu wynikającemu z odczytu na wodomierzu głównym. Długość okresu rozliczeniowego wynosi 3 miesiące.
4. W przypadku występowania różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych i ryczałtów odbiorcy obciążani są proporcjonalnie do zużycia, przy zastosowaniu współczynnika korygującego.
5. Wysokość współczynnika korygującego wylicza się dzieląc ilość zużytej wody zarejestrowaną przez wodomierz główny przez sumę ryczałtów i zużycie zarejestrowanych przez wodomierze zamontowane w lokalach. Wyliczony współczynnik obowiązuje przez cały okres rozliczeniowy.
6. Faktyczne zużycie wody przypadające na lokal wylicza się mnożąc zużycie wynikające ze wskazań wodomierz przez współczynnik korygujący.
7. Rachunki zaliczkowe wystawione są na okres trzech miesięcy. Podstawę do wystawienia rachunku stanowi zarejestrowane zużycie wody według wskazań wodomierzy mieszkaniowych.
8. Przy rozliczeniu zaliczkowych uwzględniana jest różnica pomiędzy wskazaniami wodomierz głównego, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych poprzez stosowanie współczynnika korygującego.
9. Różnica, na koniec okresu rozliczeniowego, pomiędzy zużyciem wody przyjętym do rozliczenia zaliczkowego, a zużyciem rzeczywistym stwierdzonym w dniu odczytu podlega rozliczeniu w pierwszym rachunku następnego okresu rozliczeniowego.
10. Po sporządzeniu rozliczeń zaliczkowych nie przyjmuje się od użytkowników lokali zgłoszeń wskazań wodomierzy. Możliwość wystawienia rozliczenia według aktualnych wskazań wodomierzy zostaje zachowana tylko w sytuacji zamiany lub zbycia mieszkania (zmiana użytkownika lokalu).
11. Oprócz opłat za użytą wodę i odprowadzone ścieki Spółdzielnia pobiera opłatę legalizacyjną za każdy zamontowany wodomierz (fundusz remontowy) oraz opłatę rozliczeniową.

12. Wysokość opłaty legalizacyjnej określa Rada Nadzorcza SM Perspektywa. Opłatę legalizacyjną ustala się w wysokości umożliwiającej pokrycie kosztów wymiany wodomierz po zakończeniu okresu legalizacji.
13. Wysokość opłaty rozliczeniowej ustala Zarząd SM Perspektywa w wysokości nieprzekraczającej kosztu przeprowadzenia rozliczenia.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia opłaty legalizacyjnej w równych miesięcznych ratach razem z opłatą eksploatacyjną, zaś opłaty rozliczeniowej wraz z regulowaniem należności za wodę i ścieki lub wraz z opłatą eksploatacyjną.
15. Użytkownik lokalu odpowiada za stan urządzeń pomiarowych (wodomierzy). W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskazań, uszkodzenia urządzenia lub plomby zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić administrację osiedla.
16. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomb lub uszkodzenia wodomierza użytkownik lokalu może być obciążony za zużytą wodę i ścieki dwukrotnością ryczału pomnożoną przez liczbę osób zamieszkujących w lokalu. Opłata ta nie podlega rozliczeniu. Wymiany uszkodzonego wodomierza dokonuje się na koszt użytkownika lokalu.
17. W przypadku stwierdzenia celowego naruszenia plomb lub uszkodzenia wodomierza użytkownik lokalu zostaje obciążony trzykrotnością ryczału pomnożoną przez liczbę osób zamieszkujących w lokalu za każdy miesiąc poczynając od miesiąca, w którym dokonano ostatniego odczytu. Opłata ta nie podlega rozliczeniu. Uszkodzony wodomierz wymienia się na koszt użytkownika lokalu.
18. Celowym uszkodzeniem wodomierza jest także oddziaływanie na wodomierz polem magnetycznym, stwierdzone przy użyciu czujników. Stosowane mogą być czujniki statyczne naklejane na wodomierz, zabezpieczone plombą oraz czujniki elektroniczne przenośne. Naruszenie naklejonnych czujników lub przytwierdzających je do wodomierza plomb jest traktowane jak celowe uszkodzenie plomb wodomierza.
19. Lokale, które były wyposażone w wodomierze i nie zostały udostępnione do wymiany na wodomierze przystosowane do odczytu drogą radiową, za zużytą wodę i ścieki będą obciążane według średniego zużycia wody przypadającej na osobę w danej nieruchomości wraz z kosztem podgrzania wody. Naliczona opłata stanowi ryczałt i obowiązuje przez okres rozliczeniowy.
20. Ryczałt, o którym mowa w pkt 16 i 17 rozdziału ustala się, biorąc za postawę najwyższe miesięczne zużycie wody w zasobach Spółdzielni, przypadające na osobę, wraz z kosztem podgrzania wody.
21. Użytkownik zobowiązany jest do terminowego regulowania należności za zimną i ciepłą wodę – najpóźniej w ciągu 7 dni od wystawienia faktury/rachunku.
22. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 21 spółdzielni:
 - naliczać będzie ustawowe odsetki,
 - zastrzega sobie prawo do częściowego lub całkowitego odcięcia dopływu wody do lokalu,
 - stosować będzie sankcje przewidziane statutem spółdzielni.

Dział V. Rozliczanie kosztów zarządu i administracji.

1. Koszty utrzymania mienia związanego z funkcjonowaniem biura Zarządu rozlicza się na całe zasoby proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty administracji rozlicza się na całe zasoby proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Dział VI. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych.

Spłatę zobowiązań długoterminowych reguluje ustawa z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

Dział VII. Ustalenie opłat za używanie lokali.

1. Ustalenie w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie zajmujący lokale wnoszą opłaty na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych (odpis na fundusz remontowy, kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, dostaw gazu, użytkowanie windy, wywóz nieczystości,
 - spłaty rat kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy.
3. Najemcy lokali wnoszą czynsz ustalony przez Zarząd.
4. Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia – oprócz opłat najmu może pobierać opłaty za wodę w oparciu o urządzenia pomiarowe, z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody oraz eksploatacji dźwigów.
5. Pobiera się opłaty za umieszczenie na budynku lub terenie Spółdzielni reklam, szyldów, tablic ogłoszeniowych, itp.

Dział VIII. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia tj. 24.09.2021r. na podstawie uchwały nr 27/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Łomży z dnia 24.09.2021r.
2. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

Rafał Lebowicz