

Regulamin

rozliczania kosztów gospodarki lokalami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu

Niniejszy regulamin rozliczania kosztów gospodarki lokalami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu zwany dalej „Regulaminem” został uchwalony w oparciu o następujące podstawy prawne:

- ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1285);
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 845);
- postanowień statutu Spółdzielni;
- ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018r. poz. 1454 z późniejszymi zmianami);
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1152 z późniejszymi zmianami);
- niniejszego regulaminu.

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin niniejszy określa zasady:
 - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni obejmujących:
 - eksploatację podstawową,
 - remonty lokali i obiektów,
 - dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - oświetlenie zasobów mieszkaniowych,
 - wywóz nieczystości,
 - dostawę ciepła do podgrzewania wody,
 - eksploatację dźwigów osobowych,
 - eksploatację instalacji RTV i sieci TVK,
 - rozliczenia zobowiązań długoterminowych,
 - konserwację i naprawę domofonów,
 - sprzątanie klatek schodowych.
 - b) ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych:
 - na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - na podstawie prawa odrębnej własności lokalu,
 - na podstawie umowy najmu,
 - c) ustalania opłat za używanie garaży i lokali użytkowych.
2. Zasady ustalania opłat za używanie garaży przenośnych i wiat parkingowych określa odrębny regulamin.

3. Rozliczenia kosztów dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania ustala odrębny regulamin.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
5. Podstawą ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”, którego konstrukcja opiera się m.in. na wynikach sprawozdania za rok miniony (poniesione koszty faktyczne gospodarki zasobami).
6. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego wystąpią istotne zmiany rzutujące na wysokość kosztów gospodarki zasobami, dokonywana jest korekta planu gospodarczego, rozliczenie kosztów i ustalenie opłat za używanie lokali.
7. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami Spółdzielni w roku następnym.
8. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o Użytkowniku lokalu, rozumie się przez to osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

II. Fizyczna jednostka rozliczeniowa.

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są: 1m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal osoba lub osoby zamieszkałe w zależności od rodzaju kosztów. Ustalenie jednostki rozliczeniowej w zależności od rodzaju kosztów leży w kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 - a) powierzchnią użytkową lokali jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu a w szczególności pokoje, kuchnia, spiżarnia, przedpokój, alkowa, hol, korytarz, łazienka oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkowników lokali,
 - b) za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek.
2. Opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzenia ścieków, ciepłej wody, centralnego ogrzewania – w zasobach opomiarowanych ustala się wg wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy, podzielników kosztów, liczników). Częstotliwość i zasady rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Dla ustalenia opłat naliczonych od liczby osób zamieszkałych w lokalu przyjmuje się osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu według wzoru stanowiącego załącznik do Regulaminu.
4. W przypadku zmniejszenia się lub zwiększenia się liczby osób zgłoszonych do zamieszkania w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest złożyć oświadczenie o aktualnej liczbie osób zamieszkałych w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.
5. Niezłożenie wniosku o zmniejszeniu liczby osób w wyznaczonym wyżej terminie spowoduje, iż obniżenie opłat nie będzie dotyczyło okresu wstecznego, lecz tylko okresu bieżącego z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.
6. Złożenie oświadczenia o zmniejszeniu się lub zwiększeniu się liczby osób zgłoszonych do zamieszkania w terminie do 10 dnia miesiąca spowoduje, iż zmiana opłat będzie uwzględniona od miesiąca bieżącego.

7. Złożenie oświadczenia o zmniejszeniu się lub zwiększeniu się liczby osób zgłoszonych do zamieszkania w terminie po 10 dniu miesiąca spowoduje, iż zmiana opłat będzie uwzględniona od miesiąca po złożeniu oświadczenia.
8. W przypadku nie złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 bądź złożenia oświadczenia, z którego wynika, że w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, dla ustalenia opłat naliczanych od liczby osób zamieszkałych w lokalu (poza opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi) przyjmuje się 1 osobę zgodnie z obowiązkiem uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
9. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wnętrza lokalu.
10. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru lub wg pomiaru z natury.
11. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m².

III. Rozliczanie kosztów eksploatacji oraz konserwacji i napraw bieżących.

1. Koszty eksploatacji i remontów zasobów są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku i rozliczane łącznie dla całości zasobów.
2. Koszty eksploatacji zasobów rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne oraz użytkowe, zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu (własnościowego), odrębnej własności, umowy najmu, użytkowane bez tytułu prawnego, garaże jak również lokale wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni.
3. Podstawą do określenia opłat eksploatacyjnych za poszczególne lokale (bez odpisu na fundusz remontowy) jest średni koszt za analizowany – roczny okres w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, ewentualnie powiększony o wskaźnik inflacji.
4. Niezależnie od zasad określonych w ust. 3 pobierana jest opłata na fundusz remontowy w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu określa Regulamin funduszu remontowego.

IV. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych ustala się na podstawie obciążeń Sp. z.o.o. „Toruńskie Wodociągi” i innych dostawców.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się na wszystkie zasoby Spółdzielni.
3. Dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w indywidualne wodomierze rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków następuje z uwzględnieniem ilości osób zamieszkałych w lokalu:
 - 11m³ zimnej wody na osobę/miesięcznie,
 - 4m³ ciepłej wody na osobę/ miesięcznie (podgrzanie).
4. W przypadku indywidualnego zainstalowania w lokalu mieszkalnym wodomierzy oraz dokonaniu ich odbioru i plombowania przez Spółdzielnię jak również gdy nastąpił montaż wodomierzy w sposób zorganizowany przez Spółdzielnię, koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się wg wskazań urządzeń pomiarowych.

5. Dla ustalenia faktycznego zużycia zimnej wody w mieszkaniu stany wodomierzy na zimną i ciepłą wodę będą zsumowane ponieważ opłata za ciepłą wodę obejmuje jedynie koszty jej podgrzania.
6. Odczyt wskazań wodomierzy w mieszkaniach dokonywany będzie co kwartał przez pracowników Spółdzielni przy użyciu zestawu inkasenckiego do odczytu wodomierzy.
7. uchylony
8. W przypadku wszelkich uszkodzeń wodomierza lub plomby oraz w przypadku indywidualnego zainstalowania wodomierzy bez odbioru i plombowania przez Spółdzielnię w mieszkaniu rozliczenie nastąpi wg zasad określonych w punkcie 3 niniejszego rozdziału.
9. Dla lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze w opłacie za używanie lokalu nalicza się co miesiąc tzw. opłatę stałą z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków odpowiadającą kosztowi jednostki dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków z przeznaczeniem na pokrycie:
 - opłaty abonamentowej
 - kosztów „wypływów nieidentyfikowanych” (różnica we wskazaniach liczników mierzących ilość wody dostarczoną do budynków a sumą wskazań wodomierzy w mieszkaniach),
 - błędów wskazań wodomierzy,
 - zużycia wody na cele gospodarcze (podlewanie zieleni oraz utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku, dopełnianie w instalacji c.o.),Jednostkę dostarczanej wody i odprowadzania ścieków określa Rada Nadzorcza zatwierdzając plan gospodarczy na dany rok.
10. Decyzja użytkownika lokalu o zainstalowaniu wodomierzy pozbawia go w przyszłości prawa do ponownego rozliczania zużycia wody według stawki ryczałtowej (naliczenie wg osób).

V. Rozliczanie kosztów oświetlenia terenów i pomieszczeń ogólnodostępnych.

1. Koszty oświetlenia rozlicza się na wszystkie zasoby Spółdzielni.
2. Koszty oświetlenia ustala się na podstawie obciążeń dostawcy energii elektrycznej.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów z tytułu oświetlenia zasobów dla lokali mieszkalnych jest osoba zamieszkała w lokalu miesięcznie.

VI. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości.

1. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystościami następuje na podstawie uchwał Gminy Miasta Toruń w sprawie:
 - 1) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Toruń;
 - 2) wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty;
 - 3) określenia terminu, częstotliwości i trybu uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
 - 4) określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu Gminy Miasta Toruń i zagospodarowania tych odpadów, w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
 - 5) określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Gminy Miasta Toruń.

VII. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do podgrzania wody.

1. Opłata za dostawę ciepła do podgrzania wody składa się z dwóch składników:
 - pierwszy składnik to opłata za moc zamówioną na potrzeby podgrzania wody w przeliczeniu na lokal. Opłata za moc zamówioną stanowi składnik opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu mieszkalnego. Opłata ta nie podlega rozliczeniu rocznemu. Należność za moc zamówioną płacona jest dostawcy ciepła na podstawie stawek taryfowych. Jej przeliczenie na lokal każdorazowo zatwierdza Rada Nadzorcza;
 - drugi składnik to opłata zmienna dla której jednostką rozliczeniową jest 1m³ lub ustalona stawka za jedną osobę dla lokali bez urządzeń pomiarowych bądź lokali w których dokonano indywidualne zainstalowanie wodomierzy bez odbioru i plombowania przez Spółdzielnię.
2. Koszty dostawy ciepła dla ogrzania lokali i podgrzewania wody rozlicza się dla zasobów Spółdzielni ogrzewanych centralnie i objętych dostawą ciepłej wody.
3. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się lokal, w którym jest przynajmniej jeden punkt czerpalny ciepłej wody dostarczanej centralnie.
4. Koszty podgrzewania wody rozlicza się wg wskazań zainstalowanych w mieszkaniu indywidualnych wodomierzy.

VIII. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych.

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych dokonuje się jednolicie na budynku wyposażone w dźwigi osobowe.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru, względnie jeżeli dźwig położony jest wyżej od następnej kondygnacji od której dźwig jest uruchomiony, z tym jednak, że opłatę za użytkowanie dźwigów dla mieszkań i lokali na pierwszym piętrze lub następnej kondygnacji od której dźwig jest uruchomiony wylicza się tylko w 50%.
3. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

IX. Opłaty z tytułu eksploatacji instalacji RTV i sieci TVK.

1. W budynkach podłączonych do sieci telewizji kablowej:
 - a) użytkownicy regulują opłaty z tytułu TVK zgodnie z umową cywilno – prawną zawartą z operatorem sieci,
 - b) jeżeli użytkownik nie zawrze umowy z operatorem, wnosi opłatę za pakiet podstawowy w wysokości ustalonej przez operatora sieci za pośrednictwem Spółdzielni.

X. Rozliczanie kosztów konserwacji i naprawy domofonów.

1. Koszty konserwacji i naprawy domofonów rozlicza się na wszystkie zasoby mieszkaniowe.
2. Koszty konserwacji i naprawy domofonów ustala się na podstawie obciążeń usługodawcy zewnętrznego.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów z tytułu konserwacji i naprawy domofonów dla lokali mieszkalnych jest opłata w przeliczeniu na lokal miesięcznie.

XI. Rozliczanie kosztów sprzątnia klatek schodowych.

1. Koszty sprzątnia klatek schodowych rozlicza się na wszystkie zasoby mieszkaniowe.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów z tytułu sprzątnia klatek schodowych dla lokali mieszkalnych jest osoba zamieszkała w lokalu miesięcznie.
3. Na wniosek wszystkich użytkowników lokali klatka może być wyłączona ze sprzątnia.

XII. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię.

1. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach:
 - spółdzielczego prawa własnościowego,
 - prawa odrębnej własności lokalu,
 - najmu,
 - bez tytułu prawnego,
 - lokali własnych Spółdzielni.
2. Obciążenie lokali mieszkalnych i użytkowych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami, niezależnymi od przepisów wewnątrzspółdzielczych.

XIII. Ustalenie opłat za używanie lokali.

1. Użytkownik lokalu uiszcza opłaty za zajmowany lokal zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
4. opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni:
 - 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
 - 2) 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).
6. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu użytkownik oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od użytkownika lokalu, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania

lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania.

7. Członkowie z własnościowym prawem do lokalu użytkowego (z wyłączeniem garaży, o których traktuje odrębny regulamin) wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni. Obejmują one koszty eksploatacji podstawowej (zawierających m.in. koszty administracji zasobami, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, działalności społeczno – wychowawczej) i odpis na fundusz remontowy, stanowiących łącznie opłatę eksploatacyjną, jak również koszty energii cieplnej (c.o. i c.w.) oraz podatku od nieruchomości.
8. Najemcy lokali użytkowych wnoszą umowną opłatę eksploatacyjną za lokal, która uwzględnia m.in. pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej oraz część przeznaczoną na fundusz remontowy. Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia, oprócz w/w umownej opłaty eksploatacyjnej pobiera opłaty z tytułu:
 - energii cieplnej (c.o. i c.w.),
 - podatku od nieruchomości (zasady ustalania podatku określają odrębne przepisy),
 - kredytu i odsetek,
 - eksploatacja dźwigu,
 - podatku VAT (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, niezależnymi od Spółdzielni,
 - energii elektrycznej (w przypadku gdy rozliczenie następuje wg podlicznika bądź w formie ryczałtowej),
 - założenia tablicy informacyjno – reklamowej o prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej (wywieszenie jednej tablicy do 0,25m² podlega zwolnieniu z opłaty),
 - zużycia urządzeń sanitarno – technicznych i podłóg oraz remontu lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu przez najemcę lub przez Wynajmującego w trybie wypowiedzenia.
9. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminy ich wnoszenia ustala w odniesieniu do członków Zarząd Spółdzielni w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”.
10. W odniesieniu do najemców termin powstania, wnoszenia opłat i ustania obowiązków wnoszenia opłat reguluje umowa najmu.

XIV. Zakres obowiązków administracji Spółdzielni.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Administracja Spółdzielni obowiązana jest zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
 - utrzymanie budynków w należyтым 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 używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w SM Geofizyka” uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.
 - b) w zakresie centralnego ogrzewania: utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej w lokalach,
 - c) w zakresie dostawy ciepłej wody: dostarczanie ciepłej wody do lokali.

2. Temperaturą eksploatacyjną obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami. Jest to temperatura powietrza wewnątrz ogrzewanego pomieszczenia z właściwie uszczelnionymi oknami i drzwiami, mierzona termometrem zabezpieczonym od wpływu promieniowania na wysokości 0,5m od podłogi w środku pomieszczenia.

XV. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2019/VII z dnia 21.03.2019 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem 21.03.2019 roku traci moc obowiązujący tekst jednolity Regulaminu wprowadzony uchwałą nr 36/2013/V Rada Nadzorczej z dnia 17.10.2013 roku wraz z uchwałą nr 4/2016/VI z dnia 18 lutego 2016r.