

Załącznik
do uchwały nr 11 / 2014
Rady Nadzorczej SM „Naftowiec”
z dnia 28.04.2015 r.

REGULAMIN **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi** **i ustalenia (kalkulacji) opłat za używanie lokali**

ROZDZIAŁ I **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Podstawa prawna:

Regulamin zwany dalej Regulaminem GZM, został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (skrót w treści: usm) Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Sanoku.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe),
- członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
- osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni,
- najemców lokali,
- użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

2. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie jego lokalu, w szczególności w celu:

- przeprowadzenia okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii w lokalu,
- zamontowania urządzeń pomiarowych i podzielników oraz ich legalizacji i wymiany,
- kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń.

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 i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni.
2. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, za wyjątkiem kosztów ogólnego zarządu rozliczanych proporcjonalnie do udziału powierzchni poszczególnych nieruchomości w łącznej powierzchni użytkowej zasobów spółdzielni.
4. Podstawą do dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów GZM oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
5. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego w trakcie roku następują zmiany w GZM, to dopuszcza się korektę planu oraz zmianę wysokości opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego – z zachowaniem terminów z § 11.

§ 4

Na potrzeby kalkulacji i rozliczeń oraz w celu ustalenia opłat za użytkowanie lokali, koszty GZM dzieli się na:

1. Niezależne od spółdzielni – w szczególności:
 - energia elektryczna,
 - ubezpieczenia,
 - podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu,
 - sprzątanie klatek schodowych,
 - konserwacja domofonu,
 - obowiązkowe przeglądy techniczne,
 - opłata za odbiór odpadów komunalnych,
 - energia cieplna (co, ccw użytkowa),
 - zimna woda i kanalizacja.
2. Zależne od spółdzielni – w szczególności:
 - eksploatacja, konserwacja i zarządzanie,
 - odpisy na fundusz remontowy i fundusze celowe,
 - utrzymanie mienia spółdzielni.

§ 5

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM w zależności od rodzaju kosztów są:
 - nieruchomość,
 - lokal,
 - metr kwadratowy (m² p.u.),
 - osoba w lokalu,
 - wskazanie urządzenia pomiarowego,

- udział lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - inne - o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, np. m³.
2. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu - bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania - jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby itp.
 3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, logii, pralni, suszarni, piwnic.
 4. Do powierzchni lokalu o innym przeznaczeniu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak np.: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice (w tym przynależne do lokalu), itp. z wyjątkiem antresol, balkonów i logii.

§ 6

I. KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

1. **energia elektryczna**
Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości (klatki schodowe, piwnice, podwórza, ciągi piesze) oraz do napędu urządzeń technicznych są rozliczane i ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości obsługiwane przez te urządzenia.
2. **ubezpieczenia**
Koszty ubezpieczenia majątku są ewidencjonowane i rozliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni poszczególnych nieruchomości w łącznej powierzchni użytkowej zasobów spółdzielni.
3. **podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntu**
Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Z 2002 r. Nr 9 poz. 84 z późniejszymi zmianami) jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i gruntów tej nieruchomości.
Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
4. **sprzątanie klatek schodowych**
Koszty sprzątania klatek schodowych – rozliczane są proporcjonalnie do ilości klatek.
5. **obowiązkowe przeglądy techniczne**
Koszty przeglądów okresowych instalacji elektrycznej, gazowej, spalinowej i wentylacyjnej w budynkach – rozliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni poszczególnych nieruchomości w łącznej powierzchni użytkowej zasobów spółdzielni.
6. **opłata za odbiór odpadów komunalnych**
Opłaty za odbiór odpadów komunalnych ustalane są przez Gminę Sanok i Gminę Ustrzyki.
7. **energia cieplna (co, cw użytkowa)**
Koszty dostawy energii cieplnej związane są z opłatami za:
 - centralne ogrzewanie - i rozliczane są do powierzchni użytkowej oraz wskazań podzielników kosztów ciepła. Zaliczki ustalane są odrębnie dla każdego budynku.

- ciepłą wodę – i rozliczane są do ilości (w m³) zużytej wody. Zaliczki ustalane są dla każdego lokalu i wynikają ze średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym. Rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej następuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą SM "Naftowiec".

8. zimna woda i kanalizacja

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni uiszczane na rzecz dostawców zewnętrznych i rozliczane są do ilości (w m³) zużytej wody. Zaliczki ustalane są indywidualnie dla każdego mieszkania i wynikają ze średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Rozbieżność pomiędzy wskazaniem głównego licznika wody a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach rozlicza się odrębnie dla każdego budynku i proporcjonalnie do zużycia w danym lokalu.

II. KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

1. Koszty eksploatacji, konserwacji i zarządzania

- **Koszty eksploatacji i konserwacji** obejmują następujące koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont: materiały i usługi konserwacyjne, usługi deratyzacyjne i kominarskie, sprzątanie posesji i pielęgnacja zieleni, odśnieżanie i usuwanie skutków gołoledzi, itp.

Koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej - w rozbiciu na lokale mieszkalne, garaże, dzierżawę terenu i mienie spółdzielni.

- Koszty eksploatacji i konserwacji których nie można zakwalifikować bezpośrednio do danej nieruchomości, są rozliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości w łącznej powierzchni użytkowej zasobów spółdzielni. **Tak samo rozliczane są koszty utrzymania mienia spółdzielni.**

- **Koszty zarządzania** (tzw. Koszty Ogólnego Zarządu – w skrócie K.O.Z.) obejmują następujące koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont: usługi pocztowe, telekomunikacyjne i bankowe, koszty utrzymania biura (media, amortyzacja, materiały biurowe, prenumeraty, aktualizacja oprogramowania, konserwacja i koszty eksploatacji urządzeń biurowych, itp.) wynagrodzenia wraz z narzutami, szkolenia i delegacje, diety członków Rady Nadzorczej, koszty sądowe i notarialne, usługi prawne i księgowe, itd.

Koszty te ewidencjonowane są zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni i następnie rozliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni poszczególnych nieruchomości w łącznej powierzchni użytkowej zasobów spółdzielni.

2. odpisy na fundusz remontowy i fundusze celowe

W ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości tworzy się odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz na fundusze celowe jak np. fundusz remontowy infrastruktury, fundusz termo modernizacyjny, fundusz wymiany wodomierzy i inne. Wysokość tych odpisów ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości w ramach planu gospodarczego i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą SM „Naftowiec”.

ROZDZIAŁ III

USTALANIE (KALKULACJA) OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 7

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Podstawę do kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych stanowią koszty eksploatacji danej nieruchomości poniesione w roku poprzednim, pomniejszone o pożytki z tej nieruchomości z roku poprzedniego - z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów, np. o inflację
3. Opłaty eksploatacyjne w obrębie danej nieruchomości są zróżnicowane i zależą od tzw. „współczynnika kondygnacji”. Stosuje się następujące współczynniki:
 - parter - 95 % stawki podstawowej
 - I piętro - 110 % stawki podstawowej
 - II piętro - 105 % stawki podstawowej
 - III piętro - stawka podstawowa (100%)
 - IV piętro - 90 % stawki podstawowej
4. Opłaty eksploatacyjne członków spółdzielni mogą być obniżone o bonifikatę pochodzącą z podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto spółdzielni) generowanej głównie przez przychody finansowe. Wysokość tej bonifikaty każdego roku - po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego - ustalana jest przez Radę Nadzorczą spółdzielni.

§ 8

Opłaty za użytkowanie lokali obejmują również spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie termo modernizacji lub remontów zasobów.

§ 9

1. Opłaty za użytkowanie lokalu wnosi się co miesiąc - do końca każdego miesiąca.
2. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy spółdzielni.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.

§ 10

1. O zmianie wysokości opłat niezależnych od spółdzielni, zawiadamia się osoby o których mowa w art. 4 usm co najmniej na 14 dni przed upływem terminu płatności za lokal, lecz nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, zawiadamia się osoby o których mowa w art. 4 usm co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu do płatności za lokal, lecz nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sirachowska Mary

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Wiesława Chudziak