

Regulamin

zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w SM „Śródmieście” w Radomiu.

I Postanowienia ogólne.

Podstawa Prawna:

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z 2003r nr.119 poz.1116 ze zm.)

– Statut Spółdzielni.

§ 1.

Regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§ 2.

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących minie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 4) działalnością społeczno-kulturalną,
- 5) w zobowiązaniach Spółdzielni wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

§ 3

Właściciele lokali nie będący członkami są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :

- 1)eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2)eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tych nieruchomości,
- 3)eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danej nieruchomości.

§ 4.

Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu Cywilnego.

§ 5.

- 1.Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej,oświatowej i kulturalnej.
- 2.Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem,a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 3.Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust.1 i 2.

II Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 6.

- 1.Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są :
 - m2 powierzchni użytkowej lokalu,
 - jedna osoba zamieszkała w lokalu,
 - urządzenia pomiarowe,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - inne jednostki.
- 2.Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat,gdzie jednostką rozliczeniową jest „m2” stosuje się następujące zasady :
 - 1) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania,służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika jak :
 - pokoje
 - kuchnia
 - przedpokoje

- łazienki
- ubikacje
- powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.

2) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się :

- części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
- jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

3) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak : przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, pomieszczenia składowe, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane itp.

§ 7.

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni.

§ 8.

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.

III Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji podstawowej,
- b) koszty wywozu nieczystości,
- c) odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych,
- d) koszty konserwacji domofonów,
- e) koszty centralnego ogrzewania,
- f) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,
- g) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- h) podatek od nieruchomości,
- i) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 10.

1. Koszty eksploatacji obejmują :

- 1) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenu,
- 2) koszty materiałów bezpośrednich,
- 3) ubezpieczenie zasobów,
- 4) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
- 5) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 6) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych.

2. Koszty wywozu nieczystości :

- 1) koszty usług wywozu nieczystości,
- 2) VAT dotyczący w/w usług,
- 3) inne koszty.

3. Koszt remontów zasobów mieszkaniowych obejmujących :

- 1) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) odpis na fundusz remontowy od lokali stanowiących siedzibę Spółdzielni,

4. Koszty konserwacji zasobów mieszkaniowych (konserwacja domofonów przegląd techniczny budynków itp.)

5. Koszty działalności społeczno-kulturalnej obejmujących organizowanie zabawy choinkowej dla dzieci, zakup paczek choinkowych, zapomogi dla członków Spółdzielni itp.

6. Koszty energii cieplnej, w tym :

- 1) zakup energii cieplnej dla celów grzewczych
- 2) VAT dotyczący w/w usług

7. Podatek od nieruchomości.

8. Wieczyste użytkowanie gruntu.

9. Koszty legalizacji wodomierzy.

10. Inne koszty.

IV ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 11.

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Opłaty za używanie lokali wnoszone są co miesiąc do ostatniego dnia danego miesiąca.

§ 12.

Oplaty za energię ciepłą oraz dostawę wody wodociągowej i odprowadzanie ścieków są ustalane w oparciu o odrębne regulaminy.

§ 13.

1. Oplaty za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości.
2. Oplaty za wywóz nieczystości dla lokalu użytkowych ustala się w/g 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14.

1. Oplaty za energię elektryczną na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku ustala się w/g 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego.
2. Ostateczne rozliczenie wnoszonych przez użytkowników zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów energii elektrycznej następuje oddzielnie dla każdej nieruchomości po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie obciążeń dostawcy energii elektrycznej.

§ 15.

Opłata za działalność społeczno-kulturalną ustalana jest corocznie w planie gospodarczym w przeliczeniu na 1 członka Spółdzielni zamieszkałego w lokalu w/g ewidencji Spółdzielni.

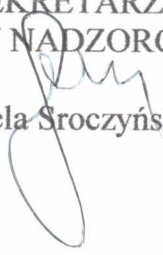
V Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

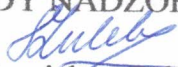
§ 16.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje :
 - naprawy i wymianę części instalacji wodociągowej i gazowej (do zaworów odcinających i bez urządzeń odbiorczych),
 - instalacji kanalizacyjnej,
 - instalacji centralnego ogrzewania,
 - instalacji elektrycznej (do tablicy rozdzielczej).
2. Obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa § 63 Statutu.
3. Naprawa wszystkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób w nim zamieszkałych obciąża użytkownika lokalu.

VI Postanowienia końcowe

1. Traci moc „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalenia opłat za używanie lokali oraz ustalenie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale” z dnia 19.05.1997r.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2009r, Uchwałą Nr. 31/08
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Izabela Sroczyńska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Zubek

ANEKS Nr.1/2011

do Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

Niniejszym Aneksem wprowadza się nowe zapisy w § 11 i oznacza jako pkt.3. o następującej treści:

3.Umorzenie odsetek z tytułu zwłoki w opłatach eksploatacyjnych następuje na mocy decyzji Zarządu po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą w/g poniżej określonych zasad :

- 1) Ewentualne umorzenie odsetek z tytułu zwłoki może nastąpić na pisemny,umotywowany wniosek zainteresowanego i dotyczący wyłącznie członków Spółdzielni.
- 2) Przedmiotem rozpatrzenia mogą być tylko takie wnioski , w sprawach których nie zapadło orzeczenie sądowe jak również nie został wniesiony pozew o zapłatę.
- 3) Każdy wniosek winien być traktowany indywidualnie przy uwzględnieniu sytuacji materialnej zainteresowanego członka,przyczyn powstania zadłużenia i dotychczasowych płatności pod kątem ich terminowości.
- 4) Umorzenie odsetek w/g zasad wyżej podanych może nastąpić do wysokości 50% w przypadku jednorazowej spłaty całości zadłużenia i do 25% w przypadku spłaty zadłużenia w 2-ch ratach.

Niniejsze zmiany do Regulaminu zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr.....5...../2011r w dniu 08.02.2011r i obowiązują z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Izabela Sroczyńska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Gniemiewski

RADCA PRAWNY

Anna Bukowiecka
KL-R-75