

Regulamin
w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkańcowymi oraz ustalania opłat za używanie mieszkań
i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lubaczowie

Podstawy prawne regulaminu :

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. Nr 119 z 2003 r. z późn. zmianami/.
2. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 30 z 1982 r. z. późn. zmianami/.
3. Prawo spółdzielcze /Dz. U. Nr 30 z 1982 r. z. późn. zmianami/.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie.

I. Zasady ogólne

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

- eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
- zużycia wody i odprowadzania ścieków
- wywozu odpadów komunalnych
- dostawy gazu w mieszkaniach nie posiadających indywidualnych gazomierzy / liczniki zbiorcze w budynkach przy dostawie gazu sieciowego/
- energii elektrycznej na klatkach i w piwnicach
- centralnego ogrzewania
- dostawy ciepłej wody

Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z rokiem kalendarzowym.

Podstawą do ustalenia opłat dla lokatorów z tytułu kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody jest kalkulacja kosztów sporządzona w oparciu o założenia /plan/ na początku roku kalendarzowego zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

W kalkulacji uwzględniane są wszelkie podwyżki cen czynników mających wpływ na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza uchwała zmianę opłat za używanie lokali.

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

II Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz ustalanie opłat z tego tytułu.

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane są w podziale na następujące grupy :
 - koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych
 - koszty eksploatacji lokali użytkowych
 - koszty związane z dzierżawą gruntów i z innych tytułów,
 - koszty bezpośrednio związane z przeniesieniem odrębnej własności.Dla pierwszej i drugiej w/w grupy prowadzona jest ewidencja w podziale na budynki.
2. Opłaty dla lokatorów z tytułu kosztów eksploatacji ustalane są jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych.

Lokatorów budynków w których sprzątanie klatek odbywa się we własnym zakresie nie obciąża się kosztami płac i narzutów pracowników na stanowiskach robotniczych /sprzątaczy/.

Dotyczy to budynków w Oleszycach, Narolu i Cieszanowie.

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje , kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. powierzchnie służące mieszkalnym celom użytkowania.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, w których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140 do 220 cm , to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak : kuchnie ,przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki, itp. z wyjątkiem strychów , balkonów, logii oraz pawlaczy.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane jak również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.
Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związana z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu..
5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych do celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej a w nowych budynkach wg. pomiarów z natury.
6. Koszty eksploatacji do naliczania opłat rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni zg z prowadzoną ewidencją o której mowa w ust.1.
7. Koszty podatku od nieruchomości rozlicza się oddzielnie na lokale mieszkalne i oddzielnie na lokale użytkowe zgodnie z wysokością stawek uchwalonych przez Rady Miast.
8. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą w rocznych planach gospodarczo-finansowych oraz zatwierdzana jest w kalkulacjach opłat za używanie lokali mieszkalnych. Od 01.01.2011r. nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy dla lokali użytkowych.
9. Kosztami podatku od nieruchomości oraz odpisów na fundusz remontowy obciąża się odpowiednie lokale wg powierzchni użytkowej o której mowa w ust.3,4 i 5.

10. Do obciążeń z tytułu kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych dolicza się część kosztów zarządu ogólnego w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą oraz koszty ogólne zg. z Zasadami Polityki rachunkowości.

III. Rozliczanie kosztów i opłat za odpady komunalne.

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozlicza się wg. urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach oraz cen ustalonych przez Rady poszczególnych Miast.
2. Opłaty za wodę i ścieki od mieszkańców pobierane są zaliczkowo w miesięcznych naliczeniach opłat i rozliczane są wg. rzeczywistego zużycia po dokonaniu odczytów wodomierzy w okresie rocznym tj. na koniec roku kalendarzowego oraz przy każdorazowej zmianie cen, a także przy zmianie lokatora w danym mieszkaniu.
Do rozliczenia wody i ścieków uwzględnia się ilość zużytej wody jak również ilość zużytej wody do jej podgrzania.
Obciążenie za użytą wodę i odprowadzanie ścieków ustalone jest jako iloczyn liczby m³ wody w danym lokalu i ceny 1 m³ dostawy wody i odprowadzania ścieków.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzenia wodomierza, jego niesprawności technicznej (bez naruszenia plomb), zużycie wody i ścieków w lokalu w danym okresie rozliczeniowym będzie określone jako średnie zużycie za poprzedni rok kalendarzowy.
4. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia plomb, lub pobór wody z pominięciem wodomierza, rozliczenie zużycia wody i ścieków przeprowadzone zostanie przy zastosowaniu miesięcznej opłaty ryczałtowej w wysokości 10 m³/osobę za wodę zimną i 10 m³/osobę za wodę ciepłą dla każdej zamieszkałej osoby.
5. Od lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych, opłaty za wodę i ścieki pobierane są wg. ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
6. Różnica powstała w wyniku rozliczenia zaliczek o których mowa w punkcie 3 rozliczana jest następująco:
 - a) nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych miesięcznych należności za użytkowanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami – na poczet spłaty zadłużenia,
 - b) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować po otrzymaniu rozliczenia w terminie podanym w rozliczeniu
7. Różnice po dokonanych rozliczeniach zużycia wody, pomiędzy sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a sumą wskazań wodomierzy budynkowych i zbiorczych- zwiększają lub zmniejszają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

IV. Rozliczanie kosztów i opłat za odpady komunalne.

1. W/w koszty powstają w wyniku naliczeń przez Gminy Miejskie ich wysokości w oparciu o liczbę osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni oraz stawkę w zł od 1 osoby ustaloną przez poszczególne Rady Miast.

2. Przez liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu należy rozumieć ilość osób rzeczywiście zamieszkałych niezależnie od miejsca zameldowania.
3. Ewidencja ilości osób rzeczywiście zamieszkałych prowadzona jest w Spółdzielni w oparciu o pisemne oświadczenia lokatorów poszczególnych mieszkań.
4. Zmiana opłat dla lokatorów spowodowana zwiększeniem lub zmniejszeniem ilości osób rzeczywiście zamieszkałych w danym lokalu odbywać się będzie od początku następnego miesiąca od chwili zgłoszenia.
5. Użytkownicy lokali użytkowych dokonują opłat za odpady komunalne bezpośrednio do odpowiednich Gmin.

V. Rozliczanie kosztów dostawy gazu do mieszkań nie posiadających indywidualnych gazomierzy oraz energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych.

1. W przypadku gdy w budynku zainstalowane są zbiorcze gazomierze oraz liczniki elektryczne na oświetlenie klatek schodowych i piwnic, rozliczanie obciążeń lokatorów za zużyty gaz czy energię elektryczną dokonywane jest zaliczkowo i korygowane po zakończeniu roku kalendarzowego.
2. Jednostką rozliczeniową powyższych składników opłat jest 1 osoba rzeczywiście zamieszkała w danym mieszkaniu.
Ilość osób rzeczywiście zamieszkałych ustala się zgodnie z rozdziałem IV.ust. 2 i 3.
3. Wartości zużycia gazu i energii elektrycznej nie wlicza się do kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, lecz wykazuje się jako samodzielne pozycje płatnicze.
Ewidencja tych składników prowadzona jest na kontach rozrachunkowych.
4. W przypadku niskich odchyleń w rozliczeniach za gaz i energię elektryczną na klatkach i w piwnicach, korygowanie opłat może być przeprowadzane w okresach dłuższych, lecz nie przekraczających 5 lat.
5. Koszty zużycia gazu ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków opomiarowanych jednym urządzeniem pomiarowym.
6. Koszty zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych ewidencjonowane są i rozliczane jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych.
7. Opłaty za zużycie energii elektrycznej w lokalach użytkowych pobierane są wg wskazań liczników bezpośrednio przez Zakład Energetyczny lub przez Spółdzielnię w zależności od uwarunkowań zawartych w umowie.

VI. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

1. Centralne ogrzewanie i ciepła woda dostarczana jest w 100 % z kotłowni własnych gazowych Spółdzielni.
Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się wg miejsca ich ponoszenia tj.:
 - w kotłowni na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie
 - w pozostałych kotłowniach gazowych w Lubaczowie

- w kotłowni os. Witosa w Cieszanowie,
 - w kotłowni os. Armii Krajowej w Cieszanowie
 - w kotłowni w Narolu.
2. Lokatorzy na os. Sapiehy w Oleszycach oraz na os. Kustronia i Rynek 12 w Cieszanowie korzystają z indywidualnego centralnego ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody.
 3. Koszty rozliczone wg powyższego podziału ujmuje się oddzielnie na koszty związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie na koszty dotyczące podgrzania wody.
 4. Podziału kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach własnych na centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody dokonuje się proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej na każdy z tych celów.
 5. Koszty rozruchu kotłowni obciążają działalność inwestycyjną.
 6. Podstawą do ustalenia miesięcznych obciążeń lokatorów za centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody jest zatwierdzona przez Radę Nadzorczą kalkulacja kosztów rzeczywistych uwzględniająca zmiany w danym okresie.
 7. Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą kalkulacja faktycznie poniesionych kosztów wytworzenia energii cieplnej w podziale na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody po uwzględnieniu zmiany cen czynników mających wpływ na wysokość tych kosztów służy do ustalania opłat dla :
 - lokali mieszkalnych miesięcznie przez cały rok kalendarzowy
 - lokali użytkowych własnych i obcych wg umowy tj. miesięcznie przez cały rok kalendarzowy, lub odpowiednią stawkę miesięcznie w sezonie grzewczym.
 8. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu opłat za centralne ogrzewanie jest :
 - dla lokali mieszkalnych i użytkowych 1 m² powierzchni użytkowej lokali
 - dla odbiorców obcych 1 m² powierzchni użytkowej lub 1 GJ w zależności od umowy.
 9. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnie lokali ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń / np. przedpokój, łazienka, wc, itp./

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie : balkonów, logii, klatek schodowych piwnic, strychów, pralni, suszarni , pomieszczeń na wózki dzieciinne itp.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
 10. Koszty podgrzania wody rozlicza się według wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych indywidualnie w lokalach / wodomierze/.
 11. Opłaty od lokatorów i lokali użytkowych pobierane są zaliczkowo miesięcznie razem ze wszystkimi opłatami i korygowane są po dokonaniu odczytów wodomierzy w okresie półrocznym / obowiązkowo na koniec roku kalendarzowego/.
 12. Do kosztów wytworzenia ciepła dolicza się część kosztów Zarządu ogólnego w wysokości uchwalonej w planach gospodarczo-finansowych przez Radę Nadzorczą.

13. Dla lokatorów nie posiadających w mieszkaniach urządzeń pomiarowych naliczanie opłat za podgrzewanie wody dokonuje się wg ilości osób rzeczywiście zamieszkałych.
14. Cenę podgrzania jednego metra sześciennego wody oblicza się dzieląc wyliczone koszty energii cieplnej zużytej na ten cel przez ilość podgrzanej wody wskazanej przez wodomierz zbiorczy na podgrzaniu wody.
15. Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji grzewczej w budynku.
16. Wysokość opłat ustalonych dla lokali dotyczy:
 - a) dostarczanej ciepłej wody o temperaturze od 42° C do 45° C do mieszkań z kotłowni własnych Spółdzielni
 - b) ogrzewania mieszkań do temperatury co najmniej 20°C z kotłowni własnych Spółdzielni
17. W przypadku wystąpienia zaniżenia temperatury ogrzewania lub ciepłej wody podanej w punkcie 16, ustala się bonifikaty w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia.
18. Fakt niedogrzenia mieszkania lub zaniżenia temperatury wody użytkownik lokalu winien zgłosić do właściwego Administratora, który ma obowiązek dokonania protokolarnego pomiaru temperatury w dniu zgłoszenia w obecności mieszkańca.
Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd Spółdzielni.
19. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat za podgrzanie wody stosuje się odpowiednio jak dla wody zimnej zg. z Działem III niniejszego regulaminu
20. Rozliczenie wyniku między wniesionymi zaliczkami za podgrzanie wody, a kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię następuje w okresach rocznych zgodnych z rokiem kalendarzowym w ramach rozliczenia gospodarki energią cieplną eksploatacji kotłowni własnych.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Oprócz wymienionych składników czynszu, lokatorów posiadających zadłużenie z tytułu kredytu i odsetek, obciąża się również ratami kredytu oraz odsetkami od tego kredytu. Zasady ustalania rat kredytu i odsetek regulują odrębne przepisy w oparciu o umowy kredytowe z poszczególnymi bankami.
2. Opłaty przypadające od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni nalicza się w taki sam sposób jak dla lokali mieszkalnych i pokrywa się ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane / koszty tej działalności/.
3. Opłaty za lokale powinny być uiszczane co miesiąc z góry do końca każdego miesiąca.
4. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat.
5. Opłaty dla lokali użytkowych wynajmowanych oraz za dzierżawę gruntu pod garaże nalicza się w oparciu o ceny zawarte w umowie najmu lub dzierżawy, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

6. W przypadku braku chętnych na wynajęcie lokalu użytkowego ze względu na nieatrakcyjne położenie i obawy co do rentowności danej działalności, Rada Nadzorcza uchwala wysokość opłat indywidualnie dla danego lokalu.

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został Uchwałą **Nr 1/2017** Rady Nadzorczej w dniu **16.01.2017r.** i obowiązuje od dnia **01 stycznia 2017 r.**

Traci moc „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.02.2009r. oraz Aneks Nr 1 do tego Regulaminu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.11.2015r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jan Kot

Roman Łańcucki