

Uchwała Nr 34 / 2020
Rady Nadzorczej
Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. St. Staszica w Hrubieszowie
z dnia 17 grudnia 2020 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

Rada Nadzorcza Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie działając na podstawie § 123 ust 1 pkt 1.12 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie.

§ 2

Regulamin pod nazwą wskazaną w § 1 stanowi integralną część do niniejszej uchwały jako załącznik nr 1

§ 3

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie Nr 6/2007 z dnia 28 marca 2007 r.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Czesław Podgórski
Sekretarz Rady Nadzorczej
Czesław Podgórski

.....
Bogusława Mielniczuk
Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Bogusława Mielniczuk

REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 r, poz. 1443 z późn. zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych, uwzględniająca nowelizację ustawy – Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami.
3. Statut Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im St. Staszica.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity. Dz. U. z 2013 r. poz. 150 z późn. zmianami).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (tekst jednolity – Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zmianami).
6. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Dz.U. z 2013 r. poz. 1399 i 1593 z późn. Zmianami.
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków /tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zmianami.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, lokalami użytkowymi oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta,
- użytkownik lokalu – właściciel /współwłaściciel/ lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający /współposiadający/ lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osobanie będąca członkiem spółdzielni posiadająca /współposiadająca/ własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, zadaszania, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,
- utwardzone place, wiaty śmietnikowe, infrastrukturę techniczną nie należącą do części wspólnej nieruchomości,
- mienie ogólne spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura, utwardzone place i inne urządzenia będące własnością spółdzielni nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcje do wyodrębnienia, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię i przeznaczone do wspólnego korzystania.
Do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zaliczamy w szczególności chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i zatoki parkingowe, elementy małej architektury, tereny zielone,



- powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- pomieszczenie przynależne – należy przez to rozumieć piwnicę przypisaną do lokalu mieszkalnego w Uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego /piwnicy/ do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych w nieruchomości,
- osoba zamieszkała – osoba faktycznie przebywająca w lokalu, nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo,
- pożytki z nieruchomości – jest to dochód z urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku tej nieruchomości oraz z dzierżaw terenu itp.

§ 2

1. Zasady ustalania i rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz ustalania opłat wnoszonych do spółdzielni za używanie lokali oparte są o zapisy rozdziału 8 § 82 do 87 statutu Spółdzielni.
2. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu regulaminu obejmuje gospodarowanie zasobami mieszkalnymi, a także lokalami o innym przeznaczeniu, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni i nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni.
3. Regulamin ustala zasady określające rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
4. Zasady rozliczania opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą i zimną wodę uregulowane są w odrębnych regulaminach.
5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są:
 - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - osoba,
 - wskazanie urządzeń pomiarowych,
 - udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - kubatura lokalu,
 - m³ wody,
 - lokal.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresowo w zależności od rodzajów kosztów, zgodnie z obowiązującymi regulaminami.
7. Powierzchnie użytkowe lokali dla celów rozliczenia kosztów ustala się według pomiaru z natury obliczonego zgodnie z polską normą *PN-ISO 9836*.



III. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 3

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i lokali innego przeznaczenia wydatkami, które obejmują:

- a) opłatę eksploatacyjną podstawową,
- b) odpis na fundusz remontowy, legalizacji wodomierzy, konserwacji domofonów,
- c) odpis na fundusz remontowy mienia spółdzielni,
- d) opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków,
- e) opłatę za wywóz odpadów komunalnych,
- f) podatki i opłaty lokalne,
- g) opłatę na działalność społeczną i oświatowo- kulturalną.
- h) opłata za energię ciepłą na cele ogrzewania lokalu i podgrzanie wody,
- i) opłatę za energię elektryczną za oświetlenie klatek schodowych, piwnic i oświetlenia osiedlowego

§ 4

Koszty eksploatacji podstawowej.

1. Koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikających z korzystania z lokalu. Zalicza się do nich:
 - koszty utrzymania czystości, koszenia, konserwacji zieleni,
 - koszty zużycia wody do celów gospodarczych,
 - koszty konserwacji i przeglądów związanych z lokalem – instalacji gazowej przewodów wentylacyjnych, dymowych oraz spalinowych,
 - koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne,
 - koszty dezynfekcji i deratyzacji,
 - koszty przeglądów instalacji elektrycznych,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - ubezpieczenie mienia,
 - koszty organizacyjno -samorządowe, zarządzania i administrowania,
 - koszty przeglądów budowlanych (okresowych),
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych,
 - koszty mienia ogólnego.
2. Średni roczny koszt eksploatacji lokali mieszkalnych przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dzieląc koszty przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
3. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Fundusz remontowy

1. Odpis na fundusz remontowy tworzy się na remonty zasobów mieszkaniowych ~~oddzielnie dla każdej nieruchomości~~ w celu należytego utrzymania stanu technicznego poszczególnych nieruchomości.
2. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uregulowane są w odrębnym regulaminie.

§ 6

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami

Archiwum 

za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawcy zewnętrznego.

2. Zasady rozliczania wody i odprowadzania ścieków uregulowane są w odrębnym regulaminie.

§ 7

Oплата za wywóz odpadów komunalnych.

1. Opłata za wywóz odpadów komunalnych dokonywana jest według zasad oraz na podstawie stawek ustalonych przez Gminę, w podziale na nieruchomości.
2. W ramach opłaty ustalonej przez Gminę odbierane są nieczystości w zależności od sposobu ich gromadzenia tj:
 - a/ odpady komunalne zmieszane
 - b/ odpady komunalne zebrane selektywnie.
3. Podstawą naliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest liczba osób zamieszkałych w lokalach, pomnożona przez stawkę opłat w wysokości określonej w uchwale Rady Miejskiej w Hrubieszowie.
4. Do rozliczenia kosztów przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych według pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, jego użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię Mieszkaniową przez złożenie korekty oświadczenia.
5. Opłata miesięczna za wywóz odpadów komunalnych jest składnikiem opłat za mieszkanie, którą mieszkańcy wnoszą do Spółdzielni Mieszkaniowej. Opłata ta, w ustalonych terminach, jest przekazywana przez Spółdzielnię do Gminy.

§ 8

Koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako zarządca nieruchomości, ponosi koszty z tytułu:
 - a) wyposażenie nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów zmieszanych poprzez ich zakup, wynajęcie, utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym (mycie pojemników, dezynfekcja, dzierżawa lub zakup)
 - b) wyposażenie i opróżnianie koszy ulicznych i pojemników usytuowanych na nieruchomościach wspólnych i na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) amortyzacja wiat śmietnikowych,
 - d) ubezpieczenie pojemników i wiat śmietnikowych.
2. Koszty określone w ust. 1 rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość i pokrywane są stawką eksploatacji (konserwacji) ustalaną przez Spółdzielnię na podstawie faktycznie ponoszonych kosztów.

§ 9

Koszty wodomierzy i domofonów

1. Koszty wodomierzy obejmują wydatki Spółdzielni związane z serwisem tj. demontaż, montaż, wymiana, legalizacja, plombowanie, kontrolowanie prawidłowości podłączenia i funkcjonowania wodomierzy instalowanych w lokalach.

2. Rozliczenie kosztów wodomierzy na poszczególne lokale dokonuje się w zależności od ilości wodomierzy w lokalu – na zimną i ciepłą wodę.
3. Koszty domofonów obejmują wydatki Spółdzielni związane z serwisem tj. naprawą instalacji domofonowej.
4. Kosztów domofonów rozlicza się na poszczególne lokale.

§ 10

Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości oraz ponoszone opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ewidencjonowane są i rozliczane w rozbiu na:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - lokale użytkowe,
 - garaże.
2. Obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie z Gminą z tytułu podatku od nieruchomości - od następnego miesiąca po spisaniu aktu notarialnego.

§ 11

Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych i czystości w częściach wspólnych nieruchomości,
 - c) koszty podatku od części nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - d) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - e) koszty napraw i konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty utrzymania zespołu konserwatorów oraz obowiązkowych badań, pomiarów, przeglądów itp. wynikających z przepisów Prawa budowlanego,
 - f) koszty usług kominiarskich,
 - g) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością,
 - h) koszty usług nie wymienionych powyżej a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i ustalane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości.

§ 12

Koszty mienia ogólnego spółdzielni

1. Do kosztów mienia ogólnego spółdzielni zalicza się:

Włodzisław *Jan*

- a) koszty podatku od nieruchomości,
- b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
- c) koszty utrzymania czystości i zieleni,
- d) koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego a dotyczącego mienia ogólnego,
- e) koszty energii elektrycznej według zużycia dotyczącego mienia ogólnego,
- f) koszty zarządu /administrowania/ nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych zarządu spółdzielni i kosztów ogólnych administracyjno – technicznych, zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów oraz uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie ich rozliczenia,
- g) inne koszty związane z mieniem ogólnym spółdzielni.

2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego spółdzielni są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 13

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

1. Jako podstawę do ustalenia stawek opłaty eksploatacji podstawowej na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów (np. inflacja, zmiany podatków).
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości są ustalane indywidualnie.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, zajmowane na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu, najmu i opłat. Opłaty za najem lokali ustala Zarząd Spółdzielni w umowach najmu (na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami, gdy nie było możliwości zawarcia umów w wyniku przetargu).
4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:
 - a/ opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b/ odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości poniesionych przez Spółdzielnię pełnych kosztów eksploatacyjnych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem pożytków.
5. Opłaty za lokale mieszkalne zajmowane na zasadach odrębnej własności przez właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz za lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą być wyższe od stawek opłat za lokale zajmowane przez członków Spółdzielni na zasadach spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa oraz odrębnej własności lokali, w przypadku gdy część kosztów jest pokryta z pożytków z majątku Spółdzielni.
6. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali mieszkalnych ustala Zarząd.
7. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali użytkowych ustala Zarząd na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami lokali.
8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

Opłaty za mieszkanie i lokale użytkowe postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca, pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca za pół miesiąca.

Powyższy obowiązek nie dotyczy opłat za wywóz odpadów komunalnych.

9. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania Spółdzielni.
10. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego w drodze licytacji sądowej lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię nabywca lokalu ponosi opłaty zgodnie z treścią Rozdziału III niniejszego regulaminu.
11. Za opłaty za używanie lokali, solidarnie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - a/ stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b/ osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w punkcie „a)” ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

12. W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
 - a) utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń, z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkań, sprawną obsługę administracyjną.
13. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określony jest w oddzielnym regulaminie.

§ 14

V. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie Uchwałą Nr. ~~34~~ 34../2020 z dnia 17.12.2020 r.
2. Traci moc regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie i Uchwała Rady Nadzorczej Nr 6 z dnia 28 marca 2007r.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.
4. Tekst jednolity Regulaminu obowiązuje z dniem podjęcia uchwały.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Czesław Podgórski

.....
Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Bogusława Mielniczuk