

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W JELENIEJ GÓRZE

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT
ZA LOKALE**

W JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W JELENIEJ GÓRZE

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą JSM dnia 17.10.2006 roku
Uchwałą nr 32/2006

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
W JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W JELENIĘJ GÓRZE**

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (j.t. Dz.U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

§ 2

Definicje

1. Lokal - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.
2. Nieruchomość - działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, budynkami kotłowni, trafostacji, hydroforni i innymi budowlami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. Użytkownikami lokali są:
 - 1) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciele lokali będący członkami,
 - 2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - 3) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - 4) najemcy lokali,
 - 5) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu ujęta w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.
5. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w nieruchomości.
6. Pożytki z nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej tzn. z gruntu oraz części budynku/budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności z : urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku sfinansowanych ze środków członków tej nieruchomości oraz z dzierżaw terenu.
7. Zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (w tym m.in.: dźwigi osobowe, hydrofornie), uzupełniające je budynki niemieszkalne z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
8. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - 1) koszty administracji osiedla,

- 2) koszty utrzymania czystości,
 - 3) koszty koszenia i konserwacji zieleni,
 - 4) koszty energii,
 - 5) koszty ogólne tj. koszty komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielnią, a w szczególności koszty działów do obsługi członków, koszty działów do obsługi procesów i zdarzeń gospodarczych, koszty organów samorządowych Spółdzielni (za wyjątkiem kosztów Rad Osiedli),
 - 6) koszty obsługi technicznej tj. przeglądów technicznych instalacji i elementów budynku, konserwacji zasobów, pogotowia technicznego,
 - 7) koszty pozostałe tj. koszty: usług kominiarskich, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji, ubezpieczeń majątkowych, przynależności Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i Krajowej Rady Spółdzielczej, prowizje bankowe itp.
9. Koszty różnicy wody – koszty wody stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym budynku (lub sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku) a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach.
10. Opłata za używanie lokalu – należność na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, kosztów różnicy wody, konserwacji domofonów i anten zbiorczych, eksploatacji i remontów dźwigów, wywozu nieczystości oraz kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (c.o. i c.w.).
11. Osoba zameldowana w lokalu – osoba zameldowana w lokalu na pobyt stały lub czasowy. W szczególnych przypadkach, potwierdzonych przez urząd ewidencji ludności zameldowaniem na pobyt czasowy poza zasobami Spółdzielni, na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, Zarząd zwalnia z opłat naliczanych od liczby osób. O zakończeniu pobytu w miejscu czasowego zameldowania i powrotu do miejsca zameldowania stałego, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.

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 pozostałego mienia Spółdzielni.
2. Rozliczanie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosownym regulaminie.
3. Koszty gzm są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości za wyjątkiem kosztów : odpisu na fundusz remontowy, eksploatacji i remontów dźwigów, , kosztów różnicy wody, kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej , kosztów c.o. i c.w., których sposób ewidencjonowania i rozliczania jest omówiony w dalszej części regulaminu.
4. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gzm w zależności od rodzaju kosztów są:
 - 1) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 3) osoba zameldowana,
 - 4) gniazdo anteny zbiorczej,
 - 5) punkt instalacji domofonowej,
 - 6) wskazania urządzeń pomiarowych.

5. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gzm są ustalenia rocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
6. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 4

Koszty gzm kalkuluje się, rozlicza się i ustala wysokość opłat za lokale z podziałem na:

- 1) eksploatację podstawową ,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) podatek od nieruchomości,
- 4) działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
- 5) koszty różnicy wody,
- 6) konserwację domofonów,
- 7) konserwację anten,
- 8) eksploatację i remonty dźwigów,
- 9) wywóz nieczystości,
- 10) gospodarke c.o i c.w.

§ 5

1. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest odrębnie na każdy budynek w wysokości wynikającej z planowanych dla danego budynku potrzeb remontowych w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokali w budynku oraz stanu posiadanych środków.
2. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali właścicieli .
3. Koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej rozliczane są na powierzchnię lokali mieszkalnych w całej Spółdzielni z wyłączeniem powierzchni lokali właścicieli niebędących członkami spółdzielni oraz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami.
4. Koszty różnicy wody rozliczane są odrębnie na każdy budynek :
 - 1) użytkownicy lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierz będą obciążani wysokością kosztów planowanych w skali budynku (po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego) w przeliczeniu na osoby zameldowane w lokalach na miesiąc;
 - 2) użytkownicy lokali, w których nie jest zameldowana żadna osoba będą obciążani wysokością kosztów planowanych w skali budynku (po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego) w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokalu na miesiąc;
 - 3) członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych oraz najemcy lokali użytkowych będą obciążani kosztami wody (stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach) z dołu, na podstawie faktur PWiK, ilością wynikającą z przemnożenia faktycznego zużycia wody wykazanego na wodomierzu w lokalu przez wskaźnik przeliczeniowy.

$$\text{wskaźnik przeliczeniowy } W_p = \frac{R}{Z_w}$$

gdzie :

R - różnica w m³ między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych w budynku , którą zostanie obciążona Spółdzielnia

Z_w - zużycie wody w m³ we wszystkich lokalach opomiarowanych w budynku

Zasada powyższa nie dotyczy obiektów wydzielonych.

- 4) wielkość zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych ustala się w formie zaliczki na dany rok, dzieląc roczną różnicę między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy lokalowych na 12 miesięcy i na liczbę osób zameldowanych w tych lokalach, w wysokości jednak nie większej niż 12 m³ zużycia na osobę miesięcznie.
5. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na ilość domofonów w nieruchomości.
6. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na osoby zameldowane w lokalach danej nieruchomości.
7. Koszty konserwacji anteny zbiorczej rozlicza się na ilość gniazd w nieruchomości.
8. Koszty eksploatacji oraz koszty remontów dźwigów rozlicza się na ilość osób zameldowanych w lokalach budynków wyposażonych w dźwig osobowy w skali całej Spółdzielni. Z rozliczenia wyłącza się lokale usytuowane na parterze w wysokości 100%, a lokale położone na I piętrze w wysokości 50%.
9. Zasady rozliczania kosztów c.o. i c.w. unormowane są w regulaminie „Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania ciepłej wody w JSM”.

**ROZDZIAŁ III
USTALANIE WYSOKOŚCI OPŁAT**

§ 6

1. Jako podstawę do ustalenia stawek opłat za używanie lokali na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok bieżący, zweryfikowane o kształtowanie się kosztów w roku bieżącym (w analizowanym okresie), pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok bieżący i powiększone o przewidywany wskaźnik inflacji w roku, na który ustalana jest wysokość opłat.
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości ustalane są indywidualnie
3. Dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu kalkulację wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej przedstawiono w załączniku nr 1.
4. Dla lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem do lokalu w budynkach wydzielonych stawki opłat eksploatacyjnych powiększane są o opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu nieruchomości wydzielonej w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokali.
5. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej dla garaży usytuowanych w nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi ustala się na tym samym poziomie jak dla lokali mieszkalnych w tej nieruchomości.
6. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej dla garaży usytuowanych w nieruchomościach wydzielonych ustala się według zasady określonej w ust. 1 i powiększa się o opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu wydzielonej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² p.u. garaży.

§ 7

Dla właścicieli lokali rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i ustalenie stawek opłat na pokrycie tych kosztów następuje według wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

§ 8

1. Ustalona opłata na eksploatację podstawową powiększana jest o:
 - 1) odpis na fundusz remontowy w wysokości wynikającej z uchwał Rady Nadzorczej,

- 2) podatek od nieruchomości (za wyjątkiem lokali właścicieli),
 - 3) opłatę na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną (za wyjątkiem lokali właścicieli niebędących członkami i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali),
 - 4) opłatę na pokrycie kosztów różnicy wody,
 - 5) opłatę na konserwację domofonu (dla lokali wyposażonych w domofon),
 - 6) opłatę na wywóz nieczystości stałych,
 - 7) opłatę na konserwację anteny zbiorczej (dla osób korzystających z anteny),
 - 8) opłatę na konserwacje i remonty dźwigu (dla lokali znajdujących się w budynkach lub częściach budynków wyposażonych w dźwigi).
2. Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowania w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą jak dla członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą też inne opłaty na pokrycie kosztów związanych z lokalem, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
 3. Stawki opłat eksploatacyjnych 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 i spółdzielczego własnościowego oraz odrębnej własności lokali, w przypadku gdy część kosztów jest pokryta z pożytków z majątku Spółdzielni.
 4. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali mieszkalnych ustala Zarząd .
 5. 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 i zwiększa o przewidywany wskaźnik inflacji.
 6. Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni i osiedli oraz za Osiedlowy Dom Kultury ustalane są na poziomie przewidywanych planowanych kosztów.
 7. Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze i piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 9

Ustalony po zatwierdzeniu bilansu wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest rozliczany w następujący sposób:

1. Nadwyżka lub niedobór na eksploatacji podstawowej jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości w roku następnym.
2. Po zakończeniu roku sporządza się dla każdego budynku rozliczenie odpisu na fundusz remontowy obejmujące:
 - 1) kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz innych zwiększeń ,
 - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danego budynku.Różnica pomiędzy kosztami a przychodami funduszu remontowego jest uwzględniana przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy w roku następnym.
3. Różnica między kosztami podatku od nieruchomości, wywozu nieczystości, konserwacji anten zbiorczych oraz domofonów a uzyskanymi przychodami z tych tytułów jest uwzględniona przy sporządzaniu kalkulacji wysokości opłat z tych tytułów na poszczególne nieruchomości w roku następnym.

4. Różnica między kosztami a uzyskanymi przychodami różnicy wody z poszczególnych budynków jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawki na poszczególne budynki w roku następnym.
5. Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji dźwigów całej Spółdzielni (mając na uwadze duże potrzeby remontowe eksploatowanych w Spółdzielni dźwigów) jest przeznaczona na utworzenie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy dźwigów całej Spółdzielni. Nadwyżka kosztów nad przychodami jest uwzględniona przy sporządzaniu kalkulacji wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej dźwigów w skali Spółdzielni na rok następny.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia,
- 2) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
- 3) stałe funkcjonowanie dźwigów,
- 4) sprawną obsługę administracyjną.

§ 11

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu określony jest w odrębnym regulaminie „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

§ 12

Regulamin został uchwalony w dniu 17 października 2006 roku uchwałą nr 32/2006 Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2007 roku.

Załączniki do regulaminu stanowią :

- 1) kalkulacja opłaty eksploatacyjnej dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- 2) zestawienie nieruchomości JSM.

Do regulaminu dołączono wykaz pożytków z nieruchomości według stanu na dzień 31.08.2006r.