

REGULAMIN

**ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALENIA
OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO -
WŁASNOŚCIOWEJ W RYPINIE.
(TEKST JEDNOLITY)**

**Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej w Rypinie.
(Tekst jednolity)**

§ 1.

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalania wysokości obciążeń użytkownika lokali mieszkalnych następującymi kosztami:

1. Eksploatacji podstawowej w tym remontów.
2. Zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
3. Wywozu nieczystości.
4. Kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę lokali wraz z odsetkami bankowymi od tych kredytów.
5. Zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

§ 2.

Na eksploatację podstawową składają się koszty ponoszone na:

1. Remonty i konserwacje lokali i terenów zewnętrznych w zakresie ustalonym w regulaminie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale.
2. Koszty eksploatacji, do których zalicza się:
 - 1) amortyzacja,
 - 2) energia elektryczna,
 - 3) remonty i konserwacje,
 - 4) wynagrodzenia,
 - 5) narzuty na wynagrodzenia,
 - 6) odpisy FSS,
 - 7) podatki od nieruchomości, gruntowy, drogowy, dzierżawy gruntów,
 - 8) prowizja bankowa,
 - 9) ubezpieczenia budynków, wyposażenia, środków transportowych,
 - 10) obsługa prawna,

- 11) equivalent za odzież i pranie,
- 12) podróże służbowe i ryczałty,
- 13) diety rady i zarządu,
- 14) pozostałe koszty (znaczki pocztowe, telefony, papier ksero, komputerowy, druki, akta prawne, podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników).

§ 3.

1. Podstawą rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie opłat za używanie lokali jest plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych.
3. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonuje się korektę planu rzeczowo-finansowego, rozliczania kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 4.

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 5.

Jednostką rozliczeniową kosztów stanowią 1m² powierzchni użytkowej lokalu dla całych zasobów Spółdzielni:

1. Eksploatacji podstawowe j.
2. Kredytów inwestycyjnych wraz z odsetkami (regulują to przepisy szczególne).

§ 6.

Jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 osoba zamieszkała w lokalu:

1. Wody zimnej i odprowadzenia ścieków dla osób nie posiadających indywidualnych wodomierzy zimnej wody.

2. Wywozu nieczystości.
3. Ustala się normę zużycia wody zimnej na 1 osobę w mieszkaniach nie posiadających opomiarowania $7\text{m}^3/\text{osobę}$ na miesiąc.
4. W mieszkaniach opomiarowanych ustala się zaliczki na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w następujący sposób:
 - ◆ Ustala się ilość zużycia wody i odprowadzenia ścieków biorąc pod uwagę średnie zużycie z ostatnich 6 ÷ 12 miesięcy i aktualną cenę wody i ścieków.
 - ◆ Ustala się roczny okres rozliczeniowy za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków.
 - ◆ Okres ten może ulec zmianie w przypadku zmiany cen wody i odprowadzenia ścieków.
5. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, przedpokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom, użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
6. Nie wlicza się powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - balkonów,
 - loggi,
 - antresol,
 - pralni,
 - strychów,
 - piwnic.
7. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140cm do

- 220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
8. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220cm zalicza się w 100%.
 9. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje łazienki, klozety, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi , pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego, lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
 10. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy.

§ 7.

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
2. Spółdzielnia rozlicza działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo przenosząc różnicę między kosztami a przychodami operacyjnymi z tej gospodarki stanowiącą niedobór lub nadwyżkę łącznie z odpowiadającą tej gospodarce częścią pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, kosztów i przychodów finansowych oraz różnicą strat i zysków nadzwyczajnych do rozliczenia na rok następny. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest sumą różnic na gospodarce poszczególnych nieruchomości. Różnice te zwiększają odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić

dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

4. Spółdzielnia może przejściowo redystrybuować środki funduszu remontowego pomiędzy nieruchomościami.

§ 8.

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne zajmowane na warunkach członkowskich.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest średni koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez powierzchnię użytkową lokali określonych w ust. 1.

§ 9.

1. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego i własnościowego. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.
2. Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 10.

1. Za korzystanie z pralni mieszkańcy zobowiązani są uiszczać opłaty w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Za posiadanie więcej niż jednej komórki piwnicznej (z wyjątkiem schowka pod schodami), mieszkańcy zobowiązani są uiszczać opłaty miesięczne za drugą i następną komórkę piwniczną w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 11.

1. Lokatorzy którzy posiadają w mieszkaniach wodomierze na ciepłą i zimną wodę a nie udostępnią pracownikom Spółdzielni ich odczytanie w celu stwierdzenia wskazań (faktycznego zużycia ciepłej i zimnej wody) lub nie mają zamontowanych wodomierzy, a także lokatorzy którzy mają uszkodzone wodomierze lub zerwane plomby, będą obciążani za zużycie zimnej wody w ilości 7 m³ na osobę, a za zużycie ciepłej wody w ilości 3,5m³ na osobę (zimna woda plus ogrzanie).
2. Wyliczona kwota według zasad z ust. 1 nie podlega rozliczeniu.

§ 12.

Za przestrzeganie regulaminu odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia statutu Spółdzielni.

§ 14.

Niniejszy „tekst jednolity” regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Rypinie został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rypinie w dniu 24 listopada 2009 roku uchwałą nr 52/2009 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.