

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” i ustalania opłat za używanie lokali.

I. Postanowienia ogólne. Klasyfikacja kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi:

1. Koszty eksploatacyjne, które obejmują:

- a) koszty eksploatacji podstawowej, na którą składają się:
 - materiały eksploatacyjne i konserwacyjne
 - energia elektryczna zużyta w częściach wspólnych nieruchomości
 - konserwacja części wspólnych realizowana przez służby Spółdzielni
 - usługi konserwacyjne świadczone przez firmy zewnętrzne
 - utrzymanie czystości w częściach wspólnych nieruchomości
 - utrzymanie zieleni
 - utrzymanie zimowe ciągów komunikacyjnych
 - utrzymanie Administracji osiedlowej
 - konserwacja dźwigów osobowych
 - odczyty wodomierzy mieszkaniowych
 - abonament za wodomierz główny
 - przeglądy obowiązkowe i wewnętrzne
 - podatki lokalne od części wspólnych nieruchomości
 - podatki lokalne i opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zasobów lub opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego takich nieruchomości w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów
 - pogotowie awaryjne
 - naprawy nie finansowane z funduszu remontowego
 - ubezpieczenie zasobów i mienia Spółdzielni związanego z obsługą zasobów
 - transport
 - inne usługi związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi
 - koszty ogólnozakładowe
- b) podatki od nieruchomości co do lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni oraz opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów
- c) montaż i konserwację instalacji domofonowej i monitoringu wizyjnego w zasobach wyposażonych w takie instalacje
- d) obsługę systemu wodomierzy mieszkaniowych.

2. Koszty związane z dostawą mediów i innych usług dostarczanych do nieruchomości nie wymienionych w pkt 1, w tym usług komunalnych, w szczególności:

- a) koszty związane z dostawą lub wytworzeniem centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
- b) koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków
- c) koszty związane z dostawą energii elektrycznej do mieszkań
- d) koszty związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi.

3. Odpisy naliczane użytkownikom lokali mieszkalnych na fundusz remontowy zaliczane w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

II. Określenie jednostek rozliczeniowych

1. Jeżeli dla rozliczania składnika kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali, to przyjmuje się powierzchnię wyspecyfikowaną w uchwale o ustaleniu przedmiotu odrębnej własności z danej nieruchomości.
2. Jeżeli do rozliczenia składnika kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką jest lokal, to przyjmuje się ilość lokali oddanych do użytku.
3. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to przyjmuje się osoby zamieszkałe zgłoszone w oświadczeniach składanych na potrzeby deklaracji w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Wskazania urzędzeń pomiarowych.

III. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat lokatorskich

1. Koszty lub wydatki gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz dostawy mediów i innych usług komunalnych, opisane w części I pkt 1, 2 i 3 są ewidencjonowane w cyklu miesięcznym lub stanowiącym jego wielokrotność w wartościach brutto (z VAT) odrębnie dla każdej nieruchomości, dla której podjęto lub przewidziano podjęcie uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z podziałem na koszty lokali mieszkalnych i użytkowych.

Koszty rozliczane są na nieruchomości w następujący sposób:

- jeżeli dokument potwierdzający poniesienie kosztu określa nieruchomość, której dotyczy, to koszt lub część kosztu w przypadku zastosowania rozliczeń międzykresowych zaliczany jest bezpośrednio na tę nieruchomość
 - jeżeli dokument potwierdzający poniesienie kosztu dotyczy grupy nieruchomości, osiedla, administracji, gminy lub całej Spółdzielni, to koszty rozlicza się odpowiednio na poszczególne nieruchomości tej grupy, osiedla, administracji, gminy lub całej Spółdzielni stosując odpowiadające rodzajowi kosztu klucze podziału wymienione w pkt. II regulaminu.
2. Ustalanie opłat lokatorskich w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi odbywa się z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) stawki podstawowej opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalane jest dla każdej nieruchomości odrębnie, z uwzględnieniem:
 - rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych tej nieruchomości w rzeczywistym okresie oraz prognozy na następny okres
 - rzeczywistych różnic pomiędzy kosztami, a przychodami w zamkniętym okresie
 - rzeczywistych oraz szacowanych przychodów z pozostałych opłat eksploatacyjnych przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacyjnych – to jest:
 - opłaty za konserwację anteny zbiorczej
 - opłaty za odczyt wodomierzy
 - opłaty za wodomierz główny budynku (abonament)
 - opłaty za sprzątnięcie schodów wewnątrz budynków mieszkalnych

- opłaty za korzystanie z punktu świetlnego w piwnicy lub komórce
- opłaty za użytkowanie na potrzeby mieszkaniowe dodatkowego pomieszczenia w budynku

Stawka podstawowej opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni użytkowej stanowi podstawę obliczenia stawki opłaty eksploatacyjnej dla użytkowników nie uczestniczących w podziale pożytków, stawki czynszu najmu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość stawek zatwierdza Rada Nadzorcza.

- b) Opłata na podatki i opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów naliczana jest użytkownikom lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni. W przypadku gdy Spółdzielnia dokonała jednorazowego wniesienia opłaty za przekształcenie z bonifikatą, opłata za przekształcenie naliczana jest wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych, które na dzień 01.01.2019 r. stanowiły własność Spółdzielni, i co do których Spółdzielnia dokonała jednorazowego wniesienia opłaty. Użytkownik lokalu ma prawo jednorazowej zapłaty przypadającej na jego lokal części opłaty jednorazowej, po uprzednim pisemnym poinformowaniu Spółdzielni. Stawka opłaty ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w pkt 1 i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą. Stanowi ona podstawę ustalenia przychodów z tej części gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w planie gospodarczym przeznaczonych wyłącznie na pokrycie kosztów tej części gospodarki. Wynik przenoszony jest na rok następny.
 - c) opłata za konserwację instalacji domofonowej i monitoringu naliczana jest wyłącznie użytkownikom lokali objętych funkcjonowaniem tych instalacji, zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą i stanowi podstawę ustalenia przychodów w tej części gospodarki zasobami mieszkaniowymi w planie gospodarczym, z przeznaczeniem wyłącznie na pokrycie kosztów tej części gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wynik przenoszony jest na rok następny
 - d) opłata za obsługę systemu wodomierzy mieszkaniowych przeznaczona jest wyłącznie na pokrycie kosztów wyposażenia zarządzanych zasobów w wodomierze mieszkaniowe oraz cyklicznej wymiany, legalizacji i serwisu zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą i stanowi podstawę ustalenia przychodów tej części gospodarki zasobami mieszkaniowymi w planie gospodarczym z przeznaczeniem wyłącznie na pokrycie kosztów tej części gospodarki zasobami. Wynik przenoszony jest na rok następny
 - e) wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalana jest z uwzględnieniem planu remontów i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą. Wpływy i wydatki funduszu remontowego ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Wynik przenoszony jest na rok następny.
3. Opłaty z tytułu dostawy użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych mediów, usług komunalnych i innych usług wymienionych w pkt. I.2 ustalane są z uwzględnieniem poniższych zasad:
- a) opłaty zaliczkowe przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z dostawą lub wytworzeniem centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej ustalone są na podstawie regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa”, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą
 - b) opłaty zaliczkowe przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków ustalane są na podstawie regulaminu wymiany wodomierzy i rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych

i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” w Jastrzębiu-Zdroju, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą

- c) opłaty zaliczkowe przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z dostawą energii elektrycznej do lokali mieszkalnych i użytkowych są zgodne z cennikiem dostawcy energii do nieruchomości, stawki opłat zatwierdzane są przez Zarząd
- d) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są dla każdej gminy odrębnie i uwzględniają:
 - opłatę odprowadzoną do Gminy zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w Gminach i odpowiednimi aktami prawa miejscowego,
 - rozliczenie pozostałych kosztów związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi ponoszonych przez Spółdzielnię, stawki opłat zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.

Uzyskane różnice pomiędzy kosztami a przychodami z opłat podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali.

IV. Upusty w opłatach

Upusty w opłatach nalicza się w przypadku udokumentowanego, skutkującego obniżeniem kosztów, niedostarczenia usługi, na pokrycie której przeznaczona jest opłata naliczana użytkownikowi lokalu. Upust naliczany jest w formie obniżenia opłaty użytkownikowi, najpóźniej do 3 miesięcy od miesiąca, w którym ustała przyczyna udzielenia upustu. Wysokość upustu wynosi 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień niedostarczenia usługi.

V. Zasady finansowania działalności społecznej i wychowawczej

1. Spółdzielnia w wykonaniu obowiązków statutowych w postaci działalności społeczno-wychowawczej polegającej na krzewieniu zasad spółdzielczości i samorządności, może w uzasadnionych przypadkach udzielić pomocy finansowej na rzecz inicjatyw lokalnych dla dobra lokatorów zasobów mieszkaniowych SM „NOWA”.
2. Roczne limity pomocy finansowej ustalane są przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.
3. Środki wydatkowane na cele określone w ust. 1 mogą pochodzić wyłącznie z przychodów z działalności nie związanej z eksploatacją budynków mieszkalnych.
4. Pomoc finansowa nie może być udzielona na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wykraczającym poza użyteczność publiczną oraz na rzecz sportu kwalifikowanego (wyczynowego).
5. Jednorazowe wydatkowanie kwoty do 1 000,00 zł dla jednego beneficjenta należy do wyłącznej kompetencji Zarządu, na wydatkowanie kwoty przekraczającej 1 000,00 zł dla jednego beneficjenta Zarząd obowiązany jest uzyskać zgodę Rady Nadzorczej.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.08.2016 nr Uchwały 110/2016, zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 61/2019 w dniu 27.11.2019 r.