

REGULAMIN

w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”.

I. Postawa prawna:

Paragraf 79 pkt 2 Statutu Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne:

1. Regulamin niniejszy zawiera zasady:

a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu określenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- 1 – eksploatacji i konserwacji nieruchomości mieszkaniowych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2 – remontów nieruchomości mieszkaniowych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3 – dostawy ciepła,
- 4 – dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- 5 – wywozu nieczystości,
- 6 – podatków lokalnych,
- 7 – utrzymania i napraw bieżących dźwigów osobowych,
- 8 – remontów dźwigów osobowych,
- 9 – działalności społeczno – wychowawczej,
- 10 – dostawy gazu do budynków bez gazomierzy w mieszkaniach,
- 11 – innych kosztów związanych z użytkowaniem lokalu.

b) bonifikacji opłat.

2. Rozliczenia wymienionych w pkt 1 kosztów przeprowadzone są w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi oraz obejmuje wyodrębnione nieruchomości.

3. Podstawą do określenia wysokości opłat są faktycznie poniesione koszty z uwzględnieniem znanych, planowanych zmian czynników je kształtujących.

III. Fizyczne jednostki rozliczeniowe.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Obliczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje się w drodze pomiaru z natury z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest sumą powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, loggii, piwnic, zsypów oraz

powierzchni lokali wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie), klatek schodowych z wyjątkiem tej powierzchni klatki schodowej, która została dołączona do mieszkań trwałą zabudową.

4. Do powierzchni ogrzewanej centralnie zalicza się powierzchnię użytkową lokali posiadających instalację centralnego ogrzewania. Powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład mieszkania, takich jak: przedpokoje, ubikacje, lokale dołączone, czy lokale, w których zdjęto na wniosek lokatora grzejnik c.o. ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
5. Za mieszkanie korzystające z ciepłej wody uważa się lokal posiadający przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody.
6. Za lokale obsługiwane przez dźwigi uważa się wszystkie lokale w danej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
7. Jednostką rozliczeniową niektórych kosztów może być ilość osób korzystających z mieszkania. Za liczbę osób zgłoszonych lub korzystających z mieszkania uważa się liczbę osób zameldowanych niezależnie od tego, czy jest to zameldowanie stałe czy czasowe. W przypadku likwidacji obowiązku meldunkowego będzie to ilość osób faktycznie korzystających z mieszkania.

IV. Płatnicy opłat za lokal.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, wnoszą opłaty na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni z uwzględnieniem zapisów art. 4 ust. 5 oraz art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni – właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymaniu ich lokali, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymaniu mienia Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są zobowiązani również uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania. W przypadku powstania w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania określa dwustronna umowa (art.26 ust. 2 ustawy o spółdzielni mieszkaniowej).

V. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Do kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości zalicza się:

- koszty powstające w wyniku eksploatacji budynków, infrastruktury i terenu nieruchomości takich jak: utrzymanie czystości, ubezpieczenie majątku, koszty zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości oraz inne księgowane na koncie 501-01.
- koszty konserwacji księgowane na koncie 511, są to koszty utrzymania służb technicznych w Spółdzielni,
- koszty ogólne księgowane na koncie 555,
- koszty odnoszące się bezpośrednio do nieruchomości księgowane są w ciężar kosztów nieruchomości,
- koszty odnoszące się do kilku nieruchomości dzielone są między nieruchomości a kluczem podziału jest powierzchnia mieszkań,
- koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (wydzielone drogi dojazdowe do nieruchomości, tereny rekreacyjne, tereny zielone poza nieruchomościami mieszkaniowymi) dzielone są między nieruchomości a kluczem podziału jest powierzchnia użytkowa mieszkań,
- kluczem podziału kosztów księgowanych na kontach 511 i 555 jest powierzchnia użytkowa mieszkań.

2. Kosztami remontów są:

- koszty poniesione na remont budynków i infrastruktury w danej nieruchomości,
- koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni z wyłączeniem pawilonów usługowo – handlowych.

3. Na koszty dostawy ciepła składają się:

3.1. Koszty opłat stałych a mianowicie

- opłata za zamówioną moc ciepłą,
- opłata stała za usługi przesyłowe.

3.2. Koszty centralnego ogrzewania składają się z:

- koszty za ciepło zużyte na potrzeby c.o.
- opłata zmienna za usługi przesyłowe,
- opłata za uzupełnienie nośnika ciepła, koszty dodatkowego włączenia c.o.
- inne koszty ujęte w regulaminie rozliczenia kosztów i przychodów c.o.

3.3. Koszty podgrzewania wody.

Na koszty te składają się:

- koszty zużycia ciepła dla potrzeb podgrzewania wody,
- koszty opłaty przesyłowej zmiennej zależnej od ilości zużytego ciepła,
- opłaty z tytułu pozyskania i przedstawienia do umorzenia świadectw efektywności energetycznej.
- ilość zużytego ciepła dla potrzeb podgrzewania wody w miesiącach zimowych przyjmuje się jako średnia w okresach letnich.

4. Koszty dostarczania wody i odprowadzania ścieków są sumą opłat poniesionych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody wg odczytów dokonywanych z wodomierzy w budynkach mieszkalnych nieruchomości oraz sumy opłat stałych na rzecz dostawcy.
5. Koszty usuwania nieczystości z terenu osiedla to:
 - koszty usuwania i wywozu nieczystości z pergol i zsyków,
 - koszty usuwania nieczystości posegregowanych,
 - koszty usuwania i wywozu takich przedmiotów jak: porzucone wyposażenia mieszkań, gruz, gałęzie, skoszona trawa, wraki samochodowe i inne porzucone mienie,
 - koszty zakupu pojemników, worków na śmieci, koszty konserwacji, dezynsekcji i czyszczenia pojemników.
6. Na koszt podatków i opłat lokalnych składają się:
 - podatek od nieruchomości za budynki i grunty nieruchomości,
 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu nieruchomości,
 - podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - inne opłaty związane ze zmianą stanu prawnego gruntów.
7. Koszty utrzymania i napraw dźwigów osobowych składają się z:
 - opłat wnoszonych na rzecz dozoru technicznego,
 - kosztów energii elektrycznej zużywanej do poruszania dźwigów (0,6 globalnego zużycia budynku),
 - kosztów stałej konserwacji i bieżących napraw.
8. Koszty remontów dźwigów osobowych obejmują wszystkie koszty związane z remontem dźwigów.
9. Koszty działalności społeczno – wychowawczej:
 - są to koszty utrzymania klubu „OAZA” oraz związanej z klubem, prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno – wychowawczej.
10. Koszty dostaw gazu do budynków, które nie posiadają gazomierzy w mieszkaniach:
 - jest to suma rocznych kosztów zaopatrzenia nieruchomości w gaz poniesiona na rzecz gazowni.
11. Inne koszty związane z użytkowaniem lokalu a obejmujące wyodrębnione obszary działania, takie jak:
 - badanie szczelności instalacji gazowej, sprawności instalacji wentylacyjnej w mieszkaniach i budynkach,
 - konserwacja i naprawa instalacji domofonowej,
 - obsługa przyrządów pomiarowych /podzielniki kosztów ciepła, wodomierze, gazomierze, liczniki elektryczne i inne/,
 - związane z funkcjonowaniem hydroforni.Ilość wyodrębnionych obszarów może ulegać zmianie w zależności od potrzeb.

VI. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

1. Wysokość stawek poszczególnych składników czynszu jest ustalona na podstawie kalkulacji kosztów sporządzonej przez Zarząd Spółdzielni. Kalkulacja jest przedkładana do akceptacji Radzie Nadzorczej. Po zaakceptowaniu, wynikające z kalkulacji stawki są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą w formie uchwały. Wysokość stawek ma charakter zaliczkowy.
2. Wysokość stawek odnosi się do okresu 1 miesiąca.
3. Podstawą do określenia wysokości stawki eksploatacyjnej jest średni koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w danej nieruchomości. Koszty określone w dziale V pkt 1 dzielone są przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości. Wysokości stawki ma charakter zaliczkowy. Jeśli po rozliczeniu rocznym nieruchomość uzyska wynik ujemny stanowi to podstawę do podniesienia wysokości stawki w roku następnym. Jeśli w rozliczeniu rocznym nieruchomość uzyska wynik dodatni może to stanowić podstawę obniżenia stawki gdy nie zaistnieją przesłanki wzrostu kosztów w następnym roku.
4. Wysokość stawki na remonty ustalona jest zgodnie z regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego.
5. Wysokość opłaty stałej za ciepło ustalona jest w wyniku podzielenia kosztów stałych dostawy ciepła przez powierzchnię użytkową mieszkań w nieruchomości.
6. Wysokość opłat za centralne ogrzewanie ustalana jest na podstawie wskazań „Regulaminu Rozliczenia Kosztów Dostawy Ciepła na Potrzeby Centralnego Ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”.
7. Wysokość opłaty za podgrzewanie wody ustala się odrębnie dla dwóch grup odbiorców:
 - a) posiadających wodomierze ciepłej wody – jako wynik pomnożenia ilości podgrzanej wody i średniego kosztu podgrzania 1 m³ wody,
 - b) nie posiadających wodomierzy ciepłej wody – jako wynik podzielenia ilości podgrzanej wody pobieranej przez tę grupę przez ilość osób w tej grupie i pomnożenia przez średni koszt podgrzania 1 m³ wody.
8. Wysokość opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków ustala się odrębnie dla dwóch grup odbiorców:
 - a) posiadających wodomierze zimnej wody – wysokość opłaty powstaje w wyniku pomnożenia ilości zużytej wody (zimnej + podgrzanej) przez aktualnie obowiązującą cenę 1 m³ zimnej wody i ścieków,
 - b) nie posiadających wodomierzy zimnej wody – wysokość opłaty powstaje w wyniku podzielenia sumarycznej wielkości zużycia wody zarejestrowanego przez wodomierze w budynkach mieszkalnych, wchodzących w skład nieruchomości, pomniejszonego o zużycie wody w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze, przez ilość osób zamieszkującą w mieszkaniach bez wodomierzy i pomnożoną przez aktualną cenę wody.

c) ewentualna ujemna różnica w rozliczeniu rocznym między kosztami zaopatrzenia wody a wielkością naliczonych opłat za wodę w nieruchomości pokrywana jest w czynszu poprzez wprowadzenie dodatkowej opłaty „woda nierozliczona” wyliczonej wg następującego algorytmu:

niedopłata w rozliczeniu rocznym

roczne koszty zaopatrzenia w wodę

x miesięczne zużycie wody w lokalu x cena wody i ścieków

W lokalach bez wodomierzy ryczałtowe zużycie wody zwiększy się o ilość wody nierozliczonej przypadającej na te mieszkania dzielonej przez ilość osób zamieszkujących nieruchomość.

9. Podatki lokalne.

a) odrębni właściciele lokali płacą

- podatki lokalne za mieszkanie i pomieszczenie przynależne oraz przypadającą na nich część gruntu nieruchomości bezpośrednio w Gminie Łódź,
- podatki lokalne za część wspólną nieruchomości oraz nieruchomości będące mieniem Spółdzielni w czynszu za mieszkanie.

b) pozostali lokatorzy wnoszą w czynszu podatki lokalne obliczone na podstawie niewydzielonej części nieruchomości, nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

10. Wysokość opłaty związanej z wywozem nieczystości:

a) Opłata niezależna od Spółdzielni za wywóz nieczystości stałych jest dokonywana na podstawie danych z deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalonej przez Radę Miasta.

b) Opłata zależna od Spółdzielni ustalana jest, jako suma kosztów konserwacji, zakupu pojemników, zakupu worków na śmieci, dezynsekcji oraz czyszczenia pojemników i zsyków.

11. Opłata za eksploatację dźwigu powstaje w wyniku podzielenia sumy kosztów, składających się z kosztów konserwacji i bieżących remontów, kosztów zużycia energii elektrycznej zużywanej przez dźwigi, opłat wnoszonych na rzecz dozoru technicznego, przez powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości.

12. Opłaty na rzecz działalności społeczno – wychowawczej pokrywają część kosztów tej działalności. Ich wysokość zależy od dochodów Spółdzielni z działalności opodatkowanej a ponoszą je osoby zamieszkujące w lokalach zajmowanych przez członków Spółdzielni.

13. Opłata za dostawę gazu w budynkach bez gazomierzy mieszkaniowych powstaje w wyniku podzielenia kosztów, naliczonych przez gazownię, przez ilość mieszkańców nieruchomości.

14. Inne opłaty to obecnie:

- opłata za badanie szczelności instalacji gazowej – suma kosztów przeglądów instalacji gazowej i wentylacyjnej, koszty związane z jej konserwacją i naprawami, podzielona przez ilość mieszkań,
 - opłata za domofon – wynegocjowane z wykonawcą konserwacji,
 - opłata za wodomierze – pokrywa koszty związane z wymianą i legalizacją wodomierzy,
 - opłata za ratalną spłatę podzielników kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z zawartą umową z dostawcą podzielników,
 - opłata za koszty rozliczenia zużycia ciepła – w wysokości uzgodnionej z firmą rozliczającą zużycie ciepła.
- 15.** Jeżeli w roku kalendarzowym suma przychodów z miesięcznych opłat (z wyjątkiem opłat za c.o., gaz) jest:
- a) Wyższa od kosztów rocznych, poniesionych dla danej nieruchomości, to wynik zwiększa przychody tej nieruchomości w roku następnym,
 - b) Niższa od kosztów rocznych, to wynik zwiększa koszty tej nieruchomości w roku następnym.
- 16.** Właściciele lokali, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz odrębni właściciele lokali, w których nikt nie jest zameldowany i nikt nie zamieszkuje wnoszą obowiązujące opłaty:
- według stawek obowiązujących w Spółdzielni za m² powierzchni lokalu mieszkalnego,
 - według wskazań urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu mieszkalnym,
 - według stawek naliczonych od 1 osoby.

VII. Bonifikacja opłat.

- 1.** Indywidualnym odbiorcom ciepła w lokalach nieopomiarowanych przysługują upusty w opłatach za centralne ogrzewanie, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura jest w pomieszczeniu niższa od obliczeniowej (określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich normach), za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaną w wysokości równoważności 1/30 opłaty miesięcznej. Niedogrzanie lokalu powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia. W takim przypadku pracownik Spółdzielni dokonuje (w obecności użytkownika lokalu) pomiaru temperatury i wpisuje ją do kontrolnego rejestru a użytkownik lokalu potwierdza to własnym podpisem.
- 2.** Upust w opłatach za centralne ogrzewanie nie stosuje się, gdy niedogrzanie spowodowane jest:
 - niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyziębieniem (nieszczelne okna),
 - zabudowaniem grzejników lub ich zasłonięcie,
 - w innych przypadkach uniemożliwiających swobodny przyływ ciepła od grzejnika do pomieszczenia.
- 3.** Pomiaru temperatury dokonuje się w środku pomieszczenia na wysokości 1 m.

4. Bonifikata za brak ciepłej wody przysługuje wówczas, gdy w punkcie czerpalnym temperatura wody jest niższa niż 45°C.

W przypadku zgłoszenia pracownik Spółdzielni dokonuje (w obecności użytkownika lokalu) pomiaru temperatury wody i odnotowuje wynik w rejestrze kontrolnym. Wysokość wynosi 1/30 opłaty miesięcznej za dzień niedogrzaną wody.

5. Bonifikaty dla użytkowników dźwigów osobowych stosuje się, jeżeli dźwig jest nieczynny nieprzerwanie przez 12 godzin. Wysokość bonifikaty wynosi 1/30 części opłaty za każdy dzień postoju.

6. Bonifikaty w innych opłatach udziela się, jeżeli bonifikaty udzielił Spółdzielni dostawca.

7. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

VIII. Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą nr 32 Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2010 r.

IX. Regulamin zawiera zmiany wprowadzone następującymi uchwałami:

- Uchwała nr 103 Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2011 r.,
- Uchwała nr 43/2014 Rady Nadzorczej z dnia 21.10.2014 r.