

ZASADY

ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ w Konstancinie-Jeziornie.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o podział na odrębne nieruchomości, stosownie do postanowień art. 4¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych/Dz.U. z 2003r nr 119 poz 1116 t.jedn. z późn. zm./

ROZDZIAŁ I ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Niniejsza zasady ustalają ogólne reguły rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach odrębnych nieruchomości jednobudynkowych w zakresie :
 - a) eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych i nieruchomości wspólnych;
 - b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - c) wywozu nieczystości;
2. Zasady definiują także :
 - a) ogólne zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych – będącego składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej.
3. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa Statut i Regulaminy uchwalone na jego podstawie.
4. Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa odrębny regulamin.

§ 2

1. Jednostką rozliczeniową stanowiącą podstawę do obciążenia poszczególnych lokali kosztami, w zależności od rodzaju kosztów, jest :
 - a) 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) liczba osób w nim zamieszkałych,
 - c) wskazania urządzeń pomiarowych
2. Szczegółowe zasady ustalania wysokości poszczególnych rodzajów kosztów oraz obciążania nimi użytkowników lokali określają odrębne regulaminy szczegółowe.

§ 3

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach kwartalnych dot. mediów, a w okresach półrocznych dot. eksploatacji podstawowej.

§ 4

Plan finansowo gospodarczy uchwalany jest przez Radę Nadzorczą do dnia 31 marca danego roku.

§ 5

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są w układzie istniejących odrębnych nieruchomości jednobudynkowych w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 6

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, określony w przydziale lub umowie.
2. Częścią składową lokalu mieszkalnego jest pomieszczenie przynależne – piwnica, której powierzchnia nie jest wliczana do jego powierzchni użytkowej.

§ 7

Do powierzchni lokalu użytkowego oprócz powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu wg przydziału lub umowy, jeśli wysokość pomieszczenia jest wyższa niż 250 cm.

§ 8

1. Powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów określa się wg dokumentacji technicznej budynku.
2. Udziały w nieruchomości wspólnej określone są na podstawie uchwał Zarządu i dokumentacji technicznej sporządzonej dla każdej nieruchomości jednobudynkowej, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 9

Rozliczenie kosztów eksploatacji dokonywane jest w układzie odrębnych nieruchomości w ramach corocznie uchwalanych planów gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni.

§ 10

1. Koszty eksploatacji obciążają odrębnie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni z wyłączeniem lokali mieszkalnych używanych na prowadzenie działalności gospodarczej, niewymagającej zmiany sposobu użytkowania lokalu lub jego części, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane.
2. Koszty eksploatacji obciążają odrębnie garaże wolnostojące i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w układzie odrębnych nieruchomości.

§ 11

Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacji (bez odpisu na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów) jest średni koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 12

1. Miesięczną stawkę eksploatacji garaży i miejsc postojowych określa się oddzielnie dla każdego zespołu garażowego w ramach odrębnych nieruchomości Spółdzielni.

2. Miesięczną stawkę eksploatacji zasobów mieszkaniowych wylicza się jako iloczyn planowanych rocznych kosztów i sumy powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych, podzielony przez liczbę miesięcy okresu rozliczeniowego, zgodnie z poniższym wzorem :

$$Se = Kr (Plm + Plu) / 6$$

gdzie :

Se – miesięczna stawka eksploatacji za m²

Plm – powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych

Plu – powierzchnia użytkowa lokali użytkowych

Kr - planowane koszty roczne

§ 13

1. Stawka eksploatacji lokalu użytkowego wyliczona za 1 m² może ulec podwyższeniu z tytułu zwiększonej intensywności użytkowania o współczynnik określony w Uchwale Zarządu uwzględniający faktyczne koszty bardziej intensywnej eksploatacji.
2. Miesięczną stawkę eksploatacji garaży na 1 m² powierzchni użytkowej, ustala się dzieląc planowane roczne koszty utrzymania czystości budynków i terenów przynależnych do danej nieruchomości, koszty oświetlenia terenów garażowych oraz obowiązujących przeglądów budowlanych przez powierzchnię pomieszczeń garażowych i ilość miesięcy. Pozostałe koszty eksploatacyjne, konserwacje i remonty obciążają poszczególnych użytkowników bezpośrednio.
3. Miesięczną stawkę korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, określa się dzieląc koszty wymienione w ust. poprzedzającym przez ilość miejsc postojowych i ilość miesięcy.

§ 14

Ustalona miesięczna stawka eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej powiększana jest o :

- a) miesięczną stawkę odpisu na fundusz remontowy,
- b) planowane nakłady na konserwacje,
- c) planowane nakłady na utrzymanie i eksploatacje nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- d) podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie

§ 15

- a) Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla zasobów obejmujących odrębne nieruchomości jednobudynkowe z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe wg przewidywanych kosztów na okres roczny, dla lokali użytkowanych na zasadach :spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali, przysługujących członkom Spółdzielni,
- b) spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom niebędącym członkami Spółdzielni,
- c) lokali stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni,
- d) lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
- e) lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie umów najmu,
- f) garaży użytkowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu przez członków Spółdzielni,
- g) garaży użytkowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu przez osoby niebędące członkami Spółdzielni,
- h) garaży stanowiących odrębną własność członków,
- i) garaży stanowiących odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni,
- j) miejsc postojowych wg współudziałów w nieruchomości.

1. Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego, ustalane są w formie odszkodowań na podstawie odrębnych Uchwał Rady Nadzorczej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (Dz.U. z 2001r poz. 733 z późn. zm.)
1. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby niebędące członkami Spółdzielni na zasadzie odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , mogą być wyższe od stawek dotyczących lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych oraz odrębnej własności lokali członków Spółdzielni , w przypadku gdy część kosztów ogólnych zarządu jest w części pokrywana z nadwyżek z działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Stawki opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali , garaży oraz miejsc postojowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni / z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu / ustalane są na poziomie kosztów rzeczywistych , chyba że postanowienia niniejszego Regulaminu stanowią inaczej .
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za najem lokali stanowiących własność Spółdzielni ustalane są w umowach zawartych z najemcami , po uprzednim przeprowadzeniu przetargu lub negocjacji , a w przypadkach szczególnie uzasadnionych na podstawie uchwał Rady Nadzorczej , jednakże w wysokości nie niższej niż ustalone w/g zasad ustalonych wyżej .

§ 16

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie kosztów rzeczywistych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 17

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku tj. pralni, suszarni, przechowalni wózków i rowerów, pomieszczeń gospodarczych i innych wspólnego użytkowania.

§ 18

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe , użytkowane na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz lokali stanowiących odrębną własność , obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. STAWKA EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ :

- a) ubezpieczenie nieruchomości ,
- b) koszty utrzymania biura Spółdzielni wraz z zakupem materiałów i sprzętu do obsługi ,
- c) sprzęt i środki utrzymania czystości nieruchomości i terenów zewnętrznych ,
- d) opłaty administracyjne , skarbowe , podatki , znaczki pocztowe ,
- e) woda technologiczna do utrzymania czystości cz. wspólnych nieruchomości ,
- f) utrzymanie i utylizacja odpadów z części wspólnych nieruchomości (wywóz liści , konarów)
- g) koszty pracownicze ,
- h) koszty obsługi prawnej ,
- i) diety Rady Nadzorczej ,
- j) obsługa informatyczna programów finansowo księgowych ,
- k) konserwacja sprzętu komputerowego , serwera , strony internetowej ,

2. KOSZTY KONSERWACJI NIERUCHOMOŚCI

- a) konserwacja części wspólnych nieruchomości ,
- b) materiały do naprawy i konserwacji ,
- c) konserwacja kotłowni gazowych ,

- d) usuwanie awarii i skutków dewastacji ,
- e) okresowe przeglądy techniczne (w tym przegląd pięcioletni)
- f) dozór techniczny (bramy p. poż. , kotłownie , winda)
- g) woda gospodarcza

3. MEDIA

- a) energia elektryczna cz. wspólnych ,
- b) energia na cele centralnego ogrzewania (c.o.) – koszty stałe (KS)
- c) energia na cele centralnego ogrzewania (c.o.) – koszty zmienne (KZ)
- d) podgrzew wody (c.w.u.) – koszty stałe (KS)
- e) podgrzew wodu (c.w.u.) – koszty zmienne (KZ)
- f) woda zimne i ścieki
- g) wywóz nieczystości

4 . FUNDUSZ REMONTOWY

Fundusz remontowy stanowi odrębny fundusz celowy , przeznaczony na pokrycie kosztów robót remontowych z zakresu : budowlanego , sanitarnego , elektrycznego .

§ 19

1. Podatki i opłaty lokalne wnoszone są przez Spółdzielnię następująco:
 - a) podatki od nieruchomości – co miesiąc do 15 dnia danego miesiąca
 - b) inne podatki i opłaty lokalne, w terminach określonych uchwałami Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna.
3. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów za dany rok, uiszczane są w terminie do dnia 31 marca danego roku użytkowania gruntów.

§ 20

Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie i własnościowe prawo do lokali , osoby niebędące członkami Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcy lokali mieszkalnych wnoszą podatki i opłaty wg stawek miesięcznych ustalonych dla poszczególnych nieruchomości, w części przypadającej na ich lokale, przez Rade Nadzorczą w formie uchwały.

§ 21

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem przez członków Spółdzielni .
2. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków , w szczególności w zakresie kosztów ogólnych Spółdzielni .
3. Właściciele lokali mieszkalnych użytkowych oraz osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali , nie będący członkami Spółdzielni , nie korzystają z pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni a z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej korzystają na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

§ 22

Eksploatacja podstawowa w przypadku powstania różnicy pomiędzy kosztami , a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni , zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i stawka zostaje skorygowana do kosztów rzeczywistych w ciągu 30 dni od jej rozliczenia .

ROZDZIAŁ III

POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 30

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

1. utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym nieruchomości budynkowych ,
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń , z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
3. w okresie grzewczym – utrzymanie temperatury w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami ,
4. dostarczenie podgrzanej wody o temperaturze zgodnej z obowiązującymi przepisami ,
5. sprawną obsługę administracyjną.

§ 31

1. Niniejsza polityka obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 roku.
2. Z dniem 01.01.2014r tracą moc obowiązujące zapisy Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 24.09.2012 roku

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Jadwiga Zakrzewska

.....

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Filip Rawski

.....