

✓

6

SPÓŁDZIELNIA
Budowlano-Mieszkaniowa
"OAZA"
20-802 Lublin, ul. Bajkowa 5
tel. 533-18-13, 533-71-60
Regon 430014176, NIP 712-19-36-922

**SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO – MIESZKANIOWA
„ OAZA „
W LUBLINIE**

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT
ZA UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ WYSOKOŚĆ ODSETEK ZA ZWŁOKĘ
W UISZCZANIU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH.

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali oraz wysokość odsetek za zwłokę w uiszczeniu opłat eksploatacyjnych.

I. ZASADY OGÓLNE

§1

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi / GZM / jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1. eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni,
2. dostaw gazu do centralnego ogrzewania,
3. dostaw gazu na podgrzanie ciepłej wody,
4. dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
5. wywozu nieczystości,
6. eksploatacji urządzeń technicznych,
7. zarządu ogólnego.

§2

Podstawą rozliczeń z tytułu kosztów określonych w § 1 jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§3

Rozliczenie wyniku GZM przeprowadza się raz do roku na dzień 31 grudnia. Różnica pomiędzy kosztami, a przychodami GZM, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty GZM w roku następnym.

II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 4

1. Do rozliczania kosztów stosowane są jednostki rozliczeniowe j.n.:

- a) 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) osoby zamieszkałe w lokalu,
- c) lokal mieszkalny lub użytkowy,
- d) wskazania liczników lub podzielników kosztów,

2. Poszczególne jednostki rozliczeniowe stosuje się do następujących składników opłat za użytkowanie lokali:

a) **1 m² powierzchni użytkowej** - do rozliczenia następujących kosztów:

- 1) centralnego ogrzewania,
- 2) eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni,
- 3) zarządu ogólnego,
- 4) ubezpieczenia budynków,
- 5) podatku od nieruchomości,
- 6) opłata za garaż.

b) **osoby zamieszkałe w lokalu** - do rozliczenia następujących kosztów:

- 1) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- 2) dostawy gazu na cele podgrzania wody,
- 3) wywozu nieczystości.

c) **lokal mieszkalny** - do rozliczenia następujących kosztów eksploatacji urządzeń technicznych:

- 1) eksploatacji urządzeń technicznych takich, jak:
 - a) konserwacja instalacji CO, CW,
 - b) serwis kotłowni,
 - c) konserwacje domofonów, TV,
 - d) usługi pogotowia technicznego (energetyczne, gazowe),
- 2) sprzątnięcie klatek schodowych

d) **wskazania liczników lub podzielników kosztów** - do rozliczenia następujących kosztów:

- 1) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ,
- 2) dostawy gazu zużytego do podgrzania wody,
- 3) dostawy gazu zużytego do centralnego ogrzewania.

§5

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczenia przynależne, jak: przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, spiżarnie, alkowy, inne zamknięte pomieszczenia składowe.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
3. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresoli, strychów.
4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru budynku.
6. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1m2, ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.
7. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej podaje się z dokładnością do 0,1 m2 (stosować w przypadkach znacznej rozbieżności między dokumentacją techniczną, a stanem faktycznym). Pomiaru powierzchni należy dokonać zgodnie z PN-70/B-02365.

§6

1. Ilość osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie oświadczeń składanych przez członka Spółdzielni.
2. Ilość osób wynikających z oświadczenia powinna być zgodna ze stanem faktycznym.
3. Oświadczenie z liczbą osób należy składać w biurze Spółdzielni, celem potwierdzenia. Zmiany zostaną uwzględnione od 1-szego dnia następnego miesiąca.
4. Nie uwzględnia się w ilości osób zamieszkałych w lokalu osób czasowo przebywających poza lokalem, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem:
 - a) zgłoszenia tego faktu pisemnie do Spółdzielni przed okresem czasowej

- nieobecności,
b) dopełnienia, określonych w odrębnych przepisach, obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.

5. W przypadku czasowej nieobecności wszystkich osób zamieszkałych w lokalu osoby zgłaszającej, zgodnie z § 6 ust. 4 do naliczeń czynszu przyjmuje się normy rozliczeniowe danego składnika czynszu dla 1 osoby.

6. Do ilości osób zamieszkałych w lokalu uwzględnia się osoby zamieszkałe czasowo ponad dwa miesiące. Fakt ten należy zgłosić przed okresem czasowego zamieszkiwania.

7. W ramach roku obrachunkowego, po udokumentowaniu nie zamieszkiwania ponad 2 miesiące zaświadczeniami upoważnionych instytucji np. szpital, zakład karny, areszt śledczy, Wojsko Polskie, USC itp., dopuszcza się(w uzasadnionych przypadkach) możliwość wstecznej korekty liczby osób.

8. W przypadku stwierdzenia niższej liczby osób przyjętych do rozliczenia w stosunku do ilości osób zamieszkałych , od dnia stwierdzenia zamieszkania większej ilości osób, nastąpi korekta naliczenia czynszu

§7

Licznik lub podzielnik kosztów musi posiadać dopuszczenie do stosowania w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami, być zamontowany przez Spółdzielnię lub za jej pisemną zgodą zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

§8

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane w ramach wyodrębnionych nieruchomości (zwanych również zadaniami czynszowymi)j.n.:

- I – CZEREMCHOWA nr16,
- II – BAŚNIOWA nr 5,7,
- III- BURSZTYNOWA nr 15,
- IV- BAJKOWA nr 5,7,9,11,13,
- V- BAJKOWA nr 10,
- VI-MATKI TERESY Z KALKUTY nr 4,
- VII-SAMOTNA nr16 i BAJKOWA nr 12
- VIII-OSIKOWA nr 6.

2. Do kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczanych na 1 m² powierzchni użytkowej zalicza się:

- a) koszty osobowe pracowników administracji
- b) koszty utrzymania lokalu administracji
- c) koszty energii elektrycznej ogólnego przeznaczenia
- d) podatki i opłaty
- e) koszt usług transportowych
- f) inne koszty

3. Koszty eksploatacji rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca parkingowe. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkowanie itp.

4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów) jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.

5. Stawka podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu jest określana na podstawie obowiązujących przepisów.

6. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy jest uchwalana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wysokość odpisu na fundusz remontowy powinna zabezpieczyć pokrycie kosztów remontów i konserwacji zasobów nieruchomości, pokrycie kosztów eksploatacji urządzeń technicznych wymienionych w § 10, § 11.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy jest ustalana oddzielnie dla poszczególnych zadań czynszowych.

7. W § 8 ust. 4 średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz remontowy w wysokości właściwej dla danego lokalu, o podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie terenu.

8. W przypadku, gdy członek Spółdzielni wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu (świadczenia usług dla ludności) - powierzchnię wykorzystywaną na wykonywanie zawodu należy obciążać kosztami eksploatacji wg zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI URZADZEŃ TECHNICZNYCH

§9

. Koszty odbioru większej ilości programów TV w ramach sieci telewizji kablowej (STK) mieszkańcy pokrywają w ramach indywidualnej umowy z Operatorem STK.

§10

Koszty eksploatacji instalacji domofonów rozliczane są na lokale wyposażone w domofony.

§ 11

1. Koszty konserwacji instalacji CO rozliczane są na całość zasobów wyposażonych w instalację CO zgodnie z § 8 ust. 1.
2. Koszty konserwacji instalacji CW rozliczane są na całość zasobów wyposażonych w instalację CW zgodnie z § 8 ust. 1.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU , WYWOZU NIECZYSTOŚCI, DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW.

§ 12

1. Koszty dostawy gazu na cele CO do budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze rozliczane są na m² poszczególnych mieszkań.
2. Koszty dostawy gazu na cele CW do budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze rozliczane są zgodnie ze zużyciem wg liczników ciepłej wody przez poszczególne mieszkania.
3. Miesięczna kwota zaliczki z tytułu zużycia gazu na cele CO i CW na dany rok ustalana jest na podstawie zużycia gazu w lokalach mieszkalnych i użytkowych z roku poprzedniego (wg gazomierza lub wyliczonego z opłaty ryczałtowej) podzielonego przez liczbę m² w danym budynku.
4. Szczegółowe rozliczenie mieszkańców z tytułu zużycia gazu do celów CO i CW zawiera „Regulamin rozliczeń zimnej wody, centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.

§ 13

1. Koszty wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych ustala się na podstawie kosztów wywozu nieczystości z roku poprzedniego, podzielonych na ilość osób zamieszkałych w danej nieruchomości czynszowej, w której usytuowany jest lokal.

2. Koszty wywozu nieczystości z lokali użytkowych ustalane są na podstawie tabeli zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą j.n.:

Ilość m2 od – do	Branża spożywcza ilość osób	Branża pozostała ilość osób
1 – 20	3	1
20 – 40	4	2
40 – 60	5	3
60 – 80	6	4
80 – 100	7	5
100 – 120	8	6
120 – 140	9	7

3. Koszty wyliczone wg zasad ust. 1 rozliczane są na osoby zamieszkałe w lokalach mieszkalnych zgodnie z § 8 ust. 1.

§ 14

1. Koszt dostawy zimnej wody obejmuje; koszt zużycia wody zimnej, koszt zużycia zimnej wody na cele podgrzania oraz odprowadzenia ścieków.

2. Rozliczanie mieszkańców, z tytułu zużycia zimnej wody odbywa się w 2 terminach wg stanu na dzień 30 listopada i 31 maja zgodnie z „Regulaminem rozliczeń zimnej wody, centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.

3. Rozliczenie jw. stosuje się odrębnie do każdej nieruchomości czynszowej, zgodnie z poniesionymi w w/w okresach kosztami tej nieruchomości czynszowej.

§ 15

Koszty zarządu rozliczane są na wszystkie zadania czynszowe, zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni rocznym planem finansowym Spółdzielni, obowiązującym w danym roku.

VI. ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH.

§16

1. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali dla których takie zobowiązanie zaciągnięto.

2. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami dla tego typu zobowiązań.

VII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 17

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie kosztów określonych w § 1, budynków mieszkalnych.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu ustalony umownie przez strony przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i niniejszego regulaminu.
4. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają w odniesieniu do członków Spółdzielni postanowienia Statutu Spółdzielni.
5. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
6. W przypadku powiększenia za pisemną zgodą Spółdzielni lokalu mieszkalnego o część powierzchni klatki schodowej, za zajętą powierzchnię naliczana jest opłata jak za powierzchnię mieszkalną.

VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 18

1. W ramach wniesionych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, odśnieżania ciągów pieszych, dojść do klatek schodowych oraz ulic będących pod Zarządem SBM „OAZA”. Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
 - w odniesieniu do członków -regulamin uchwalony przez uprawniony do tego organ statutowy Spółdzielni,
 - w odniesieniu do najemców -umowa najmu
 - b) w zakresie centralnego ogrzewania -utrzymania w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
 - c) w zakresie dostaw ciepłej wody –dostarczenie ciepłej wody z umowną częstotliwością i temperaturą normatywną,
 - d) w zakresie instalacji RTV -zapewnienie odbioru programów telewizji publicznej określonych w Ustawie o radiu i telewizji.
2. Niedostateczne ogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.

Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w dniu następnym. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu przy udziale przedstawiciela dostawcy ciepła.

3. Użytkownikom lokali korzystających z instalacji do odbioru programów RTV nie przysługuje bonifikata w przypadku czasowego wyłączenia instalacji.

IX. NALICZANIE ODSETEK ZA ZWŁOKĘ W UISZCZANIU OPŁAT CZYNSZOWYCH.

§ 19

1. Opłaty czynszowe powinny być uiszczane co miesiąc z góry w następujących terminach:

- a) opłaty za lokale mieszkalne, garaże i miejsca parkingowe - do 15 dnia danego miesiąca,
- b) za lokale użytkowe - do 15 dnia danego miesiąca,

2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w następujący sposób:

- a) zadłużenia na lokalach mieszkalnych, garażach i miejscach parkingowych - odsetki liczone są za każdy dzień zwłoki według wzoru:

$$O_n = \frac{K_z \times W}{365} \times L$$

gdzie:

O_n - kwota naliczonych odsetek
 K_z - kwota zaległości na ostatni dzień-miesiąca
 W - wysokość odsetek ustawowych
 L - liczba dni zwłoki

- b) zadłużenia na lokalach użytkowych – tak samo jak na lokalach mieszkalnych - odsetki ustawowe liczone za każdy dzień zwłoki.

3. Na wniosek Rady Nadzorczej, Zarząd może zmniejszyć lub rozłożyć na raty ,odsetki za zadłużenia na lokalach mieszkalnych, garażach i miejscach parkingowych.

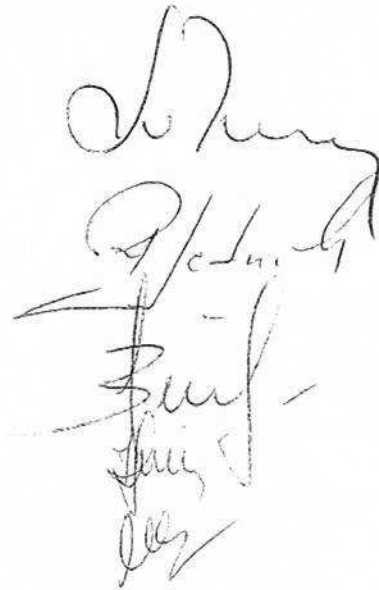
Możliwość ta dotyczy tych Członków Spółdzielni, którzy w całości spłacili zadłużenie czynszowe i bieżące opłaty czynszowe wnoszą regularnie.

4. Postanowienia ust. 3 nie dotyczą osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

X.POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§20

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr .10..... z dnia
25.10.06 i obowiązuje od 25.10.06

A series of handwritten signatures and initials in black ink, arranged vertically. The top signature is large and cursive, followed by several smaller, more stylized initials and signatures.