

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PRZASNYSZU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

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

1. Eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
2. Odpisu na fundusz remontowy,
3. Dostawy usług komunalnych do lokali
 - a) zimna woda i kanalizacja
 - b) energii cieplnej na potrzeby
 - . centralnego ogrzewania
 - . podgrzewania wody użytkowej
 - c) wywozu nieczystości
 - d) działalności społeczno-wychowawczej,
 - e) podatku od nieruchomości i gruntu
 - f) ogólnymi Zarządu
 - g) przedsięwzięć termomodernizacyjnych
 - h) ryczałtu na wymianę wodomierzy

§ 2

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 4

Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 5

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami może powiększyć odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym – decyzję podejmuje Zarząd przedstawiając Radzie do uchwalenia plan gospodarczo – finansowy.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBAMI MIESZKANIOWYCH

§ 6

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla zasobów Spółdzielni. Do kosztów eksploatacji zaliczamy między innymi:
 - a) koszty utrzymania Zarządu i administracji,
 - b) koszty konserwacji nieruchomości plus materiały zużyte do konserwacji oraz zlecenia i awarie,
 - c) koszty przeglądów wymaganych prawem budowlanym i usunięcia usterek wykazanych w ramach przeglądów,
 - d) koszty sprzątania nieruchomości (na zewnątrz i wewnątrz),
 - e) koszty utrzymania mienia będącego własnością Spółdzielni,
 - f) koszty pozostałe np.: energii elektrycznej części wspólnej , podatku od nieruchomości dla nieruchomości wspólnej, podatku od nieruchomości od lokali, ubezpieczenie budynków, dezynfekcja , dezynsekcja, deratyzacja, obsługa konta bankowego,
 - g) koszty usług prawnych,

§ 7

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu są zobowiązane do bezzwłocznego zgłaszania do administracji Spółdzielni wszelkich zmian osób przebywających w lokalu.

§ 8

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Koszty remontów są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 9

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. Pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, logii, pralni, suszarni, strychów , piwnic.

§ 10

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe wchodzące w skład danej nieruchomości i tworzące tzw. powierzchnię użytkową danego budynku z wyjątkiem pomieszczeń ogólnego użytku jak : pralnie , suszarnie, wózkownie oraz pomieszczeń tzw. przynależnych (piwnic)

§ 11

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia kwoty kosztów ogólnego Zarządu i pozostałych kosztów przez powierzchnię użytkową lokali określoną w § 9.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami remontów jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali. Średni roczny koszt remontów ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez powierzchnię użytkową lokali tworzących zasób mieszkaniowy Spółdzielni.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy jest zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.

III.OPŁATY DLA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 12

1. Opłaty za wywóz nieczystości od lokali mieszkalnych ustala się w postaci opłat ryczałtowych od ilości osób zamieszkałych.
2. W przypadku podwyższenia cen wywozu nieczystości, opłaty mogą być podwyższone w ciągu roku.
3. Opłata za wywóz nieczystości obliczana jest za okres miesięczny, nie podlega podziałowi na dni.

4. Opłatę miesięczną wnosi użytkownik lokalu, do którego prawo należało w pierwszym dniu danego miesiąca.

§ 13

1. Opłata za podatek od nieruchomości jest ewidencjonowana i rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta.

§ 14

1. Spółdzielnia odprowadza opłaty przekształceniowe od nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w proporcji udziału w nieruchomości, zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
2. Spółdzielnia przenosi koszt opłat przekształceniowych na użytkowników lokali mieszkalnych, poza odrębnymi właścicielami lokali, wg udziału tych lokali w nieruchomości na dzień 1 stycznia każdego roku, ustalając miesięczną opłatę na pokrycie kosztu tych opłat.

§ 15

Opłatę za używanie utrzymania czystości w klatkach schodowych ustala dla każdego lokalu mieszkalnego zgodnie z umową zawartą z firmą sprzątającą.

IV . ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

§ 16

1. Koszty dostaw ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewania ciepłej wody rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła. Do kwot tych nie wlicza się kosztów utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez dostawcę energii cieplnej. Wlicza się natomiast koszty ponoszone przez Spółdzielnię między innymi:
 - dodatkowe włączenia i wyłączenia instalacji centralnego ogrzewania,
 - zrzucanie wody z instalacji grzewczej w budynkach w przypadku awarii i remontów,
 - inne nieprzewidziane koszty energii cieplnej.
3. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu reguluje odrębny regulamin.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 17

1. Zasady niniejszego regulaminu stosuje się do budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Za przestrzeganie terminu ważności przeprowadzania procedury ponownej legalizacji indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych odpowiedzialna jest Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Warunki techniczne wymiany indywidualnych wodomierzy w lokalach mieszkalnych powinny być zgodne z instrukcją techniczną dla danego typu wodomierza.

§ 18

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal mieszkalny lub użytkowy w którym zainstalowano wodomierze zgodnie z instrukcją techniczną dla danego typu wodomierza.
2. Spółdzielnia dwa razy w roku przeprowadza analizę zużycia wody i podejmuje decyzję ewentualnego pokrycia niedoborów.
3. Odczyt wskazań wodomierzy będzie przeprowadzany raz w miesiącu.
4. Lokale wyposażone w wodomierze z modułem radiowym – rozliczane są przez system zdalnego odczytu.
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze indywidualne wnoszą opłaty według wystawianych przez Spółdzielnię rachunków.

§ 19

1. Ilość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie odczytu z wodomierza głównego zainstalowanego na wejściu głównym do budynku.
2. Ilość zużycia wody w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów oraz braku ważności cechy legalizacyjnej ilość zużycia ustala się na podstawie średniego zużycia wody na osobę w budynku.
3. Koszt wody wynikający z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą zużycia ilości wody w poszczególnych lokalach mieszkaniowych winien być rozliczony proporcjonalnie do wskazań zużycia wody wg liczników indywidualnych za okres od 01.01 do 31.12 danego roku rozliczeniowego.
4. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się, jako sumę zużytej wody zimnej i ciepłej w lokalu na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
5. Podczas odczytu wodomierzy indywidualnych i stwierdzeniu ingerencji zewnętrznych urządzeń zakłócających pracę licznika np. magnes neodymowy, jak również i przez inne urządzenia, wówczas rozliczenia wody dokonuje się ryczałtowo na osoby, za okres od ostatniego odczytu licząc wstecz. Ponadto właściciel mieszkania lub lokator poniesie wszelkie koszty napraw, wymiany, odczytu, legalizacji i innych potrzebnych kosztów, aby ujęcie wody przywrócić do stanu pierwotnego.
6. W przypadku braku możliwości wejścia do lokalu wyposażonego w wodomierz z nakładką radiową z podejrzeniem awarii, rozliczenie i opłaty za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków następuje tak jak dla lokali nieopomiarowanych to jest:
 - wnoszenie opłat za zimną wodę w wysokości zryczałtowanej 10 m³ na 1 osobę miesięcznie,
 - wnoszenie opłat za podgrzanie wody w wysokości zryczałtowanej 5 m³ na 1 osobę miesięcznie.
7. Zimna woda i ścieki zużyte w pomieszczeniach wspólnych stanowić będą koszt nieruchomości.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 21

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25.11.2011 roku.

§ 22

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 21/VI/2026..... z dnia 22.06.2026r., z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
[Signature]

Przewodniczący
Rady nadzorczej

.....
[Signature]