

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
2. Ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
3. Statut MSM „ELIZA” we Wrocławiu;
4. Ustawa prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami;
5. Ustawa prawo wodne z dnia 01 stycznia 2018r. z późniejszymi zmianami;
6. Pozostałe regulacje prawne m. in. Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia.

Rozdział I. Postanowienia wstępne

§1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez Członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele lokali nie będących członkami Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" we Wrocławiu.

§2

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody.
2. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali są roczne plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą, Uchwały Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
3. Jeśli po uchwaleniu rocznego planu finansowo - gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to możliwa jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali na podstawie podjętej Uchwały przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku kalendarzowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w następnym roku.

§3

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja i tym podobne pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez

meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonu, loggi, antresoli, suszarni, strychu, piwnicy.

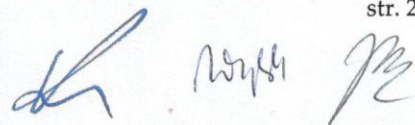
§4

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe na pobyt stały lub czasowy.
2. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba mieszkająca na stałe lub czasowo, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
3. Jeśli właściciel lokalu mieszkalnego posiada w zasobach Spółdzielni inny lokal mieszkalny i zgłasza pisemnie, iż w jednym z jego lokali nie zamieszkuje nikt czasowo lub na stałe, wówczas, jako podstawę można przyjąć do rozliczeń liczbę 0.

Rozdział II. Zasady kwalifikowania kosztów.

§5

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz pozostałego mienia Spółdzielni, działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
2. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
 - energia elektryczna zużyta poza lokalami;
 - utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i jego otoczeniu;
 - obowiązkowe przeglądy budynków;
 - podatek od nieruchomości;
 - usługi kominiarskie;
 - ubezpieczenie nieruchomości i terenu Spółdzielni;
 - próby szczelności instalacji gazowych;
 - badania skuteczności zerowania;
 - usługi transportowe;
 - materiały konserwacyjne i eksploatacyjne;
 - dezynfekcja, deratyzacja, dezynsekcja;
 - rozliczanie ubytków wody i kanalizacji;
 - sporządzania audytów energetycznych budynku;
 - pozostałe koszty;
 - 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością:
 - płace pracowników z narzutami i odpisami;
 - koszty działalności organów Spółdzielni;
 - koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych;
 - opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne;
 - amortyzacja;
 - obsługa bankowa;
 - materiały biurowe i komputerowe;
 - badania bilansu;



- inne koszty zarządzania i administrowania nieruchomością;
- 3) koszty eksploatacji i utrzymania parkingu oraz śmietnika;
- 4) koszty dostawy wody i odbioru ścieków oraz utrzymania pionów tych instalacji i inne koszty z nimi związane;
- 5) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody;
- 6) koszty wywozu nieczystości stałych;
- 7) koszty konserwacji TV i anteny radiowo - telewizyjnej;
- 8) koszty eksploatacji domofonów;
- 9) koszty dostawy gazu sieciowego do budynku, utrzymanie instalacji gazy i pozostałe koszty z tym związane;
- 10) koszty utrzymania czystości na klatkach schodowych, terenie Spółdzielni i pozostałych częściach wspólnych;
- 11) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
- 12) odpisy na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną;
- 13) pozostałe koszty.

§6

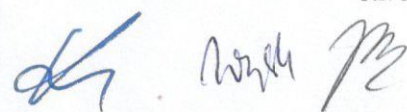
Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być:

- 1m² powierzchni użytkowej lokalu;
- jeden lokal mieszkalny;
- liczba osób zamieszkująca lokal;
- wskazanie urządzenia pomiarowego tj: wodomierza, ciepłomierza, podzielnika kosztów ciepła;
- udział w nieruchomości wspólnej;
- 1m² powierzchni gruntu;
- jedna osoba w przypadku, gdy nikt nie został zgłoszony do zamieszkania w lokalu.

Rozdział II. Zasady rozliczania kosztów.

§7

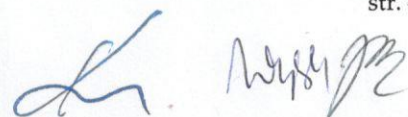
1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez właścicieli (użytkowników) lokali ustalane są w formie Uchwał Rady Nadzorczej oraz zamieszczane są również w planie finansowo gospodarczym na dany rok kalendarzowy przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Zmiana opłat następuje w dacie przyjętej Uchwałą Rady Nadzorczej, poza opłatami niezależnymi od Spółdzielni.
3. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.
5. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje:



- a) w miesiącu opłat, jeśli zmiana zgłoszona została od pierwszego do dziesiątego dnia miesiąca, którego dotyczą opłaty;
 - b) w następnym miesiącu opłat, jeśli zmiana zgłoszona została od jedenastego do trzydziestego pierwszego dnia miesiąca, którego dotyczą opłaty.
6. W przypadku złożenia przez właściciela lokalu mieszkalnego nieprawdziwych danych w oświadczeniu w sprawie osób zamieszkujących dany lokal, Zarząd Spółdzielni ma prawo naliczyć opłaty lub zaliczki na podstawie faktycznej ilości osób zamieszkującej w lokalu od dnia złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane.
7. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca.
8. W przypadku zmiany właściciela lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego, były i nowy właściciel lokalu składają zgodne oświadczenie, kto pokrywa koszty opłat za mieszkanie w danym miesiącu.

§8

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji ustala się wg stawki jednostkowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej ustalana jest przez Radę Nadzorczą w drodze Uchwały. Wysokość opłaty eksploatacyjnej zawiera również roczny plan finansowo gospodarczy.
3. Zasady naliczania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uregulowane są w odrębnym Regulaminie tj. Regulaminie rozliczania kosztów zużytego ciepła przez użytkowników lokali MSM "ELIZA" we Wrocławiu.
4. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ustala się wg stawki jednostkowej na 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Zmiana wysokości opłaty na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą w drodze Uchwały. Wysokość opłaty na fundusz remontowy zawiera również roczny plan finansowo gospodarczy.
5. Opłata za używanie lokali w części dotyczącej dostawy gazu sieciowego do lokali mieszkalnych budynku ustalona jest jako:
 - a) opłata stała naliczana na każdy lokal mieszkalny za doprowadzenie i utrzymanie instalacji gazowej budynku, opłatę tą pokrywa każdy właściciel lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni;
 - b) opłata całkowita ryczałtowa za zużycie gazu i utrzymanie instalacji gazowej budynku, naliczana na każdą osobę zamieszkującą dany lokal mieszkalny, opłatę tą pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego korzystający z gazu sieciowego.Wysokość opłat ustalana jest w oparciu o zużycie i opłaty zgodne z taryfą/cennikiem dostawcy gazu z roku ubiegłego i rozliczana na koniec roku kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat ustalana jest przez Radę Nadzorczą w drodze Uchwały. Wysokość opłat jest zawarta w rocznym planie finansowo gospodarczym.
6. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków, a także opłaty za wody opadowe ustala się na podstawie decyzji podjętych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i ogłoszonych taryf opłat i cenników MPWiK SA we Wrocławiu. Opłaty pobierane są miesięcznie w formie zaliczek. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez



Spółdzielnię w okresach kwartalnych, zgodnie ze wskazaniem wodomierzy indywidualnych wg wielkości zużycia w metrach sześciennych. Kwartalne rozliczenie indywidualne wody jest przekazywane właścicielom lokali do skrzynek pocztowych lub za pośrednictwem e-maila na pisemne życzenie właściciela lokalu.

Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesione w okresie rozliczeniowym przez właściciela lokalu mieszkalnego zaliczki na wodę i odprowadzanie ścieków są wyższe od poniesionych kosztów, to wówczas nadpłaty zostaną zaliczone na poczet przyszłych okresów lub w przypadku występujących zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, zmniejszają zadłużenie na danym lokalu. Niedobory winny być spłacone w terminie 30 dni od daty wystawienia obciążenia. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, na pisemną prośbę zainteresowanego, może kwotę niedoboru rozłożyć na raty. Jeżeli nie istnieją zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, kwota nadpłaty może zostać zwrócona na konto właściciela mieszkania na wniosek złożony na piśmie.

7. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia, zgodnie z ogłoszoną i obowiązującą taryfą opłat/cennikiem.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe.

§9

Sprawy nieuregulowane niniejszym Regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez organy Spółdzielni zgodnie z ich kompetencjami oraz obowiązującymi przepisami.

§10

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 01/2021 z dnia 11.01.2021r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”
Zbigniew Knop

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”
K. Wysocka
mgr Katarzyna Wysocka

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELIZA”
Joanna Borkowska
dr inż. Joanna Borkowska