

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W S.M. „SŁONECZNA”

§1.

ZASADY OGÓLNE:

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
 - dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - gospodarki odpadami komunalnymi,
 - centralnego ogrzewania,
 - dostawy ciepła do podgrzania wody,
 - eksploatacji dźwigów osobowych,
 - energii elektrycznej,
 - podatków i ubezpieczenia majątku,
 - eksploatacji pomieszczeń gospodarczych.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan finansowy tych kosztów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Jeśli w ciągu roku nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu rzeczowo- finansowego kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Opłaty, o których mowa w pkt.1 mogą być w skali Spółdzielni odpowiednio zróżnicowane w zależności od rodzaju zajmowanego lokalu, jego atrakcyjności oraz sposobu i celu jego użytkowania.
5. Podział Kosztów Administracji – 75% lokale mieszkalne, 25% lokale użytkowe.

§2.

FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA:

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:
 - metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - liczba użytkowników lokali,
 - liczba lokali,
 - wskazania aparatury pomiarowej.

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu:

- pokoje,
- kuchnia,
- łazienka,
- przedpokój,
- toaleta wc,
- pomieszczenia przynależne.

Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:

- balkonów,
- tarasów,
- loggi,
- pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, piwnice, strychy,
- w tej części powierzchni w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego o sufitach nie równoległych do podłogi, w których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm,
- wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego poniżej 0,1 m².

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm – 220 cm, to do powierzchni użytkowej wlicza się 50% tego pomieszczenia lub jego części.

4. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, korytarz, przedpokoje, łazienki, toalety wc, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

Do powierzchni lokali usługowych nie wlicza się powierzchni balkonów, loggi, antresol.

5. Powierzchnie lokali – użytkową oblicza się wg powykonawczej dokumentacji budowlanej. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary pomieszczeń w świetle murów na wysokości 1,0 m od podłogi. Wyniki pomiaru (sumy pomiaru pomieszczeń) podaje się z dokładnością do 0,10 m².

6. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego i usługowego dla potrzeb centralnego ogrzewania jest całkowita powierzchnia poszczególnych lokali wykazana w projekcie budowlanym i potwierdzona Przydziałem lokalu, Aktem notarialnym lub indywidualnie wyliczona dla lokali z dokonaną adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych.

7. Użytkownikami lokali są osoby posiadające tytuły prawne do tych lokali, osoby stale zamieszkujące w lokalu, osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Użytkownik jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z postanowieniami Statutu. Użytkownik nie zamieszkujący w lok. pokrywa w/w koszty naliczane od jednej (1) osoby – dźwigi, energia elektryczna.

Postanowienia §16.8 Statutu stosuje się odpowiednio, decyduje data zgłoszenia.

8. Jednostką rozliczeniową jest lokal w przypadku wyposażenia go w domofon

oraz instalację do odbioru RTV.

§3.

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI :

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zawierają wszystkie koszty materialne i nie materialne niezbędne do utrzymania zasobów.
2. Jednostkowy koszt eksploatacji stanowiący podstawę do obciążania lokali ustala się w drodze podzielenia planowanej globalnej kwoty kosztów przypadających na tę działalność przez powierzchnię użytkową zasobów.
3. Ustalone koszty działalności eksploatacyjnej przypadające na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych stanowią podstawę do ustalenia opłaty eksploatacyjnej i pokrywane są przez użytkowników lokali.
4. Wysokość jednostkowych stawek opłat eksploatacyjnych każdorazowo zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§4.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW:

1. Podstawą do ustalenia kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków jest obciążenie dostawcy wynikające z m³ wody zużytej i odprowadzonych ścieków, zarejestrowane przez urządzenie pomiarowe – wodomierz główny lub wyliczone i aktualnie obowiązującej ceny dostawy 1.0 m³ wody i odprowadzonych ścieków.

W przypadku opłat za odprowadzanie ścieków opadowych jednostką rozliczeniową jest lokal.

2. Do rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz odpłatności z tego tytułu ma zastosowanie „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”. Do lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze do pomiaru zużytej wody zimnej wg ich wskazań powiększonych o 10 % zużycia na ubytki i cele gospodarcze.

§5.

OPLATA ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI:

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypadająca na dany lokal (mieszkalny/użytkowy) ustalania jest zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej Wrocławia : nr XXXV/780/12 z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie ustalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia oraz nr XLII/978/13 z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie metod ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i stawek tej opłaty.

§6.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY:

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłatę za dostawę energii cieplnej przez 12 miesięcy w roku jako zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd spółdzielni.
2. Do rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ma zastosowanie „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” Ustalona przez Zarząd wysokość zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody po zakończeniu roku kalendarzowego rozliczana jest z użytkownikami lokali:
 - nadpłaty – zaliczane są w poczet opłat czynszowych,
 - niedopłaty – gdy pobierana zaliczka nie pokrywa rzeczywistych kosztówużytkownik lokalu zobowiązany jest do uregulowania różnicy.
3. Jednostką pomiarową dla ustalania wysokości opłat jest:
 - 3.1. na pokrycie kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 3.2. na pokrycie kosztów podgrzania wody:
 - ilość zużytych metrów sześciennych wody wg wskazań wodomierzy indywidualnych.

§7.

EKSPLOATACJA DŹWIGÓW OSOBOWYCH:

1. Do kosztów eksploatacji dźwigów osobowych zalicza się:
 - koszty dozoru technicznego i pomiarów,
 - koszty konserwacji i napraw bieżących,
 - koszty ubezpieczenia urządzeń.
2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych są podstawą do ustalenia odpłatności. Opłatę ustala się w zależności od ilości użytkowników lokali mieszkalnych.

§8.

KOSZTY EKSPLOATACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ I ZBIORCZYCH ANTEN TELEWIZYJNYCH:

1. Opłaty za eksploatację instalacji ustala się na lokal.

§9.

KOSZT ADMINISTRACYJNEJ ENERGII ELEKTRYCZNEJ:

1. Suma kosztów poniesionych na zakup energii elektrycznej jest podstawą do ustalenia odpłatności.
2. Opłatę ustala się od ilości użytkowników lok. mieszkalnych i m² lok. użytkowych.

§10.

ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI:

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - utrzymanie budynku w należytym stanie technicznym,
 - utrzymanie czystości i porządku w budynku i jego otoczeniu,
 - sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń,
 - w zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w okresie grzewczym temperatury normatywnej w lokalach,
 - w zakresie eksploatacji dźwigów – stałe ich funkcjonowanie,
 - w zakresie eksploatacji zbiorczych anten telewizyjnych i instalacji domofonowej - stałą ich sprawność.

§11.

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ:

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych elementów wyposażenia technicznego.

Do napraw obciążających Spółdzielnię zalicza się:

1. naprawa lub wymiana instalacji wody do zaworów odcinających piony,
2. naprawa lub wymiana instalacji kanalizacyjnej – piony w szachtach technicznych,
3. naprawa lub wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
4. naprawa lub wymiana instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
5. naprawa lub wymiana instalacji domofonowej z wyjątkiem aparatu abonenta,
6. naprawa lub wymiana instalacji zbiorczych anten TV z wyjątkiem gniazda abonenckiego,
7. naprawy zniszczeń wewnątrz lokali na skutek wykonywania prac należących do obowiązków spółdzielni.
8. naprawy, o których mowa w pkt 1-6 finansowane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

§12.

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKA LOKALU:

Naprawy wewnątrz lokalu obciążają użytkowników zajmujących te lokale niezależnie od przysługującym im praw do lokalu. Do szczególnych obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku spółdzielni należy:

1. konserwacja, naprawa lub wymiana okładzin podłogowych, dokonywanie wszelkich napraw stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymianą okuć,
2. naprawa lub wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
3. wymiana uszkodzonych pływaków w zbiornikach płuczących oraz wymiana zużytych uszczelek w bateriach,
4. naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej za zaworem odcinającym,
5. naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej znajdującej się wewnątrz lokalu łącznie z wymianą osprzętu,
6. wymiana uszkodzonych gniazd abonenckich RTV znajdujących się w lokalu,
7. odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i właściwym stanie technicznym:
8. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków, malowanie stolarki okiennej, drzwiowej oraz urządzeń grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
9. w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednim powstaniem szkody, użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim mienie do czasu przybycia użytkownika, z czynności tych sporządza się protokół.

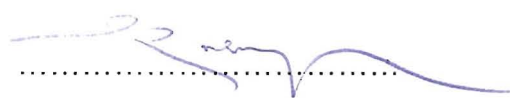
Regulamin zatwierdzono i uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej

S.M. „Słoneczna” w dniu ..28 października 2015..

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej





Wrocław, dnia ..28.10.2015..

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"SŁONECZNA"
53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80 a
Regon 931145796

ZAŁĄCZNIK NR 1

**NORMATYWNE OKRESY UŻYTKOWANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNO –
SANITARNYCH I MATERIAŁÓW PODŁOGOWYCH**

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	TRWAŁOŚĆ W LATACH
1	2	3
URZĄDZENIA TECHNICZNO – SANITARNE		
1	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2	Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa	10
3	Umywalka fajansowa	6
4	Miska ustępowa fajansowa	6
5	Płuczka z tworzywa sztucznego i dolnopłuki, zawory spłukujące ciśnieniowe	8
6	Wanna kąpielowa żeliwna - komplet	15
7	Wanna kąpielowa z blachy stalowej emaliowanej	10
8	Kuchnia gazowa 4-palnikowa z piekarnikiem	10
9	Zlewozmywak żeliwny	10
10	Zlewozmywak blaszany emaliowany	8
11	Zlewozmywak stalowy z blachy nierdzewnej	15
MATERIAŁY PODŁOGOWE		
1	Deszczułki dębowe	50
2	Deszczułki bukowe	30
3	Parkiet mozaikowy	25
4	Wykładzina podłogowa PCW (bez warstwy izolacyjnej)	
	- elastyczna jednorodna WINIGAM SPECIAL,	15
	- elastyczna jednorodna RECORD	15
	- płytki PCW	15
5	Wykładziny podłogowe z PCW z warstwą izolacyjną	
	- LENTEX,	8
	- WINIGAM RECORD	10

ANEKS

do Regulaminu rozliczania kosztów
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali
w S.M. „SŁONECZNA”

Wynikający z uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 maja 2023 r.

Uchwała nr 3/2/2023
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”
we Wrocławiu
obradującej w dnia 11 i 16 maja 2023 roku.

w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w S.M „Słoneczna”.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” polegającą na **wykreśleniu** dotychczasowej treści **§ 4. ust. 2** ostatniego zdania o treści:

„ Do lokali wyposażonych w indywidualne wodomierz do pomiaru zużytej wody zimnej wg ich wskazań powiększonych o 10 % zużycia na ubytki i cele gospodarcze”.

§ 2.

Upublicznienie tekstu jednolitego Regulaminu zawierającego zmianę, o której mowa w § 1., powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej:

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały oddano 3 głosy.


Podpisy:

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Danuta Kaprykowska

Z-ca
Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Henryk Koczwar