

REGULAMIN
ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE
LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSADA” WE
WROCŁAWIU

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1208 z późniejszymi zmianami);
2. Statut Spółdzielni;
3. Ustawa z 10.04.1997 r. – Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami);
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422);
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. w sprawie warunków ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021 poz. 2273);
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 07.04.2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2020 poz. 718 z późniejszymi zmianami)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zasoby mieszkaniowe obejmują:

1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami w szczególności: dźwigi osobowe, kotłownie i hydrofornie, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, garaże.
2. Urządzenia i uzbrojenie terenu, na których znajdują się budynki tj:
 - zbiorniki;
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej;
 - sieci elektroenergetyczne, telefoniczne;

- budowle komunikacyjne: drogi osiedlowe, chodniki, place;
- ukształtowanie i zagospodarowanie terenu: zielen, urządzenia do zabaw dla dzieci, miejsca postojowe dla samochodów;
- inne: tj. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia itp.

§ 2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (koszty zależne i niezależne od Spółdzielni) obejmują:

1. Koszty obsługi eksploatacji;
2. Odpisy na fundusz remontowy;
3. Dostawę wody i odprowadzania ścieków;
4. Energię elektryczną pozalicznikową;
5. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
6. Wywóz nieczystości stałych;
7. Obsługę dźwigów;
8. Utrzymanie i konserwację zbiorowych anten radiowo-telewizyjnych;
9. Utrzymanie domofonów;
10. Podatek od nieruchomości;
11. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów;
12. Pozostałe koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 3

Podstawą do ustalania opłat eksploatacyjnych i stawek na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości na dany rok kalendarzowy jest plan rzeczowo finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz obowiązujące stawki zewnętrznych usługodawców oraz stawki podatkowe w obowiązującej wysokości.

§ 4

Jeśli w ciągu roku kalendarzowego następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest zmiana wymiaru opłat za używanie lokali na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 5

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym poszczególnych

nieruchomości. W przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami, nadwyżka ta może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 6

1. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są rozliczane i ewidencjonowane zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami, jeżeli nie można ich bezpośrednio zaliczyć do konkretnej nieruchomości, są rozliczane poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

§ 7

1. Jednostkami rozliczeniowymi w zależności od rodzajów kosztów są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (mieszkalnego lub użytkowego);
- lokal (mieszkalny lub użytkowy);
- 1 m³, 1 GJ wg wskazań urządzeń pomiarowych;
- osoba;
- pies;
- ryczałt (m.in. dotyczy kosztów wywozu nieczystości w lokalach użytkowych w zależności od rodzaju prowadzonej działalności, garażach).

2. Ilość osób zamieszkujących dany lokal, określa się na podstawie oświadczenia złożonego przez właściciela lokalu. Zmiana opłat eksploatacyjnych liczonych od ilości osób – ustalana jest od dnia dokonania pisemnego zgłoszenia przez właściciela lokalu.

3. Opłatę za korzystanie ze stacji „psi pakiet” przez właścicieli psów liczy się również na podstawie pisemnego oświadczenia od dnia dokonania zgłoszenia za dany miesiąc.

§ 8

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np.: pokoje, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego; balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

3. Powierzchnie użytkowe lokalu mieszkalnego liczy się w świetle ścian surowych 1 m nad podłogą. Powierzchnie o wysokości powyżej 190 cm wlicza się w 100% do powierzchni

użytkowej lokalu mieszkalnego, natomiast powierzchnię poniżej 190 cm wlicza się w 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

4. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej i wyższej od 190 cm zalicza w 100%.

§ 9

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, pomieszczeń składowych.

§ 10

Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów g.z.m. oblicza się wg pomiaru z natury.

§ 11

Podstawą do określenia obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji są koszty rzeczywiste danej nieruchomości w przeliczeniu na odpowiednią jednostkę rozliczeniową, z uwzględnieniem pożytków z danej nieruchomości, członkostwa w Spółdzielni, jak również faktyczny i przewidywalny wzrost poszczególnych składników kosztów.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY POZA OSIEDLEM „GAJ” I OSIEDLEM „KMINKOWA” ORAZ ROZLICZENIE ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY, ROZLICZENIE OPŁATY ABONAMENTOWEJ ZA DOSTAWĘ WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW DLA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

§ 12

Koszty dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody rozlicza się indywidualnie dla każdego budynku (nieruchomości).

§ 13

1. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie dla lokali przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokali, o ile analiza technicznej i ekonomicznej opłacalności wykaże, że w budynku niemożliwy lub ekonomicznie nieuzasadniony jest montaż indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. w wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np.: przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni domowych, wózkowni itp. a także powierzchni piwnic

przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń.

3. Na podstawie przygotowanej Ekspertyzy technicznej, której celem było ustalenie opłacalności oraz technicznej wykonalności wyposażenia lokali w odpowiednie urządzenia pomiarowe w Spółdzielni przyjęto uproszczony sposób rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zgodnie z § 14 niniejszego Regulaminu.

§ 14

1. Podstawą rozliczenia kosztów energii dla potrzeb c.o. i przygotowania ciepłej wody użytkowej są koszty jej zakupu obciążające budynek (nieruchomość) w danym okresie rozliczeniowym.

2. Koszt ciepła dostarczonego do budynku stanowi koszt ogrzania budynku i koszt ciepła zużytego na podgrzanie wody wg taryfy wytwórcy i dostawcy ciepła.

I. Ustalenie kosztów ogrzewania poszczególnych budynków (c.o.)

1. Opłata za ciepło zużyte na cele c.o. danego budynku składa się z:

- opłat stałych ustalonych na podstawie mocy zamówionej, opłaty abonamentowej, opłat za usługi przesyłowe.

- opłat zmiennych ustalonych na podstawie zużycia.

2. Na podstawie odczytów stanów z głównych liczników ciepła zamontowanych w węzłach, dokonywanych przez dostawcę ciepła (przy zapewnieniu odpowiedniej kontroli Spółdzielni), dostawca ciepła odczytuje wielkość zużycia ciepła w okresie rozliczeniowym (GJ). Liczba GJ pomnożona przez cenę jednostkową ciepła i powiększona o opłaty stałe daje koszt zużycia ciepła w okresie rozliczeniowym. Węzły cieplne zostały wyposażone w podliczniki ciepła na instalacji c.o. w celu dokonania podziału kosztów energii cieplnej na koszty ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Koszt ogrzewania budynku w okresie rozliczeniowym otrzymuje się po odjęciu od całkowitego kosztu ciepła zużytego przez budynek, kosztu ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody.

3. Ustalony koszt c.o. dzieli się przez sumę powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali ustalając roczny koszt ogrzania 1 m² lokalu.

4. Roczny koszt ogrzania 1 m² pomnożony przez powierzchnię użytkową lokalu stanowi roczny koszt ogrzania danego lokalu.

5. Zaliczki na c.o. za 1 m² p.u. ustala się na podstawie kosztów zakupu ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego które mogą być zmienione w przypadku zmian cen u dostawców i wytwórców ciepła w okresie rozliczeniowym.

6. Pobrane zaliczki podlegają rozliczeniu na koniec każdego roku kalendarzowego.

7. W przypadku gdy roczny koszt ogrzania lokalu jest niższy niż pobrane zaliczki powstałej nadpłaty, która zaliczana jest na poczet opłat właścicielom lokali.

Nadwyżka może być również zwrócona na pisemny wniosek właściciela na wskazany rachunek bankowy.

Z powstałych nadpłat w pierwszej kolejności pokrywa się ciążące na danym lokalu naliczone odsetki za zwłokę.

8. W przypadku gdy roczny koszt ogrzania lokalu przewyższa ustalone zaliczki – właściciele lokali zobowiązani są do pokrycia powstałej z rozliczenia rocznego różnicy w terminie wskazanym w rozliczeniu.

II. Ustalenie kosztów podgrzania wody.

1. Każdy lokal wyposażony jest w liczniki wody ciepłej.

2. W celu ustalenia kosztu przygotowania ciepłej wody odejmuje się ilość GJ wskazanych na podliczniku c.o. od wskazań zużycia ciepła na liczniku głównym zamontowanym w węźle cieplnym.

Uzyskana różnica stanowi ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody dla poszczególnych budynków.

3. Ilość ciepła ustalona na przygotowanie ciepłej wody pomnożona przez cenę jednostkową 1 GJ (wytworzenie i dostarczenie) stanowi koszt przygotowania ciepłej wody w okresie rozliczeniowym.

4. Koszt podgrzania 1 m³ wody ustalona jest dla danego budynku w sposób następujący: koszty przygotowania ciepłej wody dla budynków dzielone są przez sumę wskazań liczników ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach.

5. Koszt podgrzania wody dla danego lokalu wylicza się w oparciu o ilość zużytej wody ustalonej wg wskazań licznika ciepłej wody i koszt podgrzania 1 m³ wody dla danego budynku (nieruchomości).

6. Rozliczenie zużycia cw dla lokali mieszkalnych i użytkowych przeprowadzone jest w okresach półrocznych tj. na koniec czerwca i grudnia danego roku kalendarzowego.

7. W przypadku gdy koszt podgrzania wody dla lokalu jest niższy niż pobrane zaliczki powstaje nadpłata, która zaliczana jest na poczet opłat właścicielom lokali. Nadwyżka może być również

zwrócona na pisemny wniosek właściciela na wskazany rachunek bankowy. Z powstałych nadpłat w pierwszej kolejności pokrywa się ciężące na danym lokalu naliczone odsetki za zwłokę.

8. W przypadku gdy koszt podgrzania wody dla lokalu przewyższa ustalone zaliczki – właściciele lokali zobowiązani są do pokrycia powstałej z rozliczenia różnicy w terminie wskazanym w rozliczeniu.

9. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania wodomierza (w okresie gwarancyjnym i po okresie gwarancyjnym) zużycie wody ciepłej w danym lokalu obliczone zostanie wg średniego zużycia wody ciepłej w poprzednich 2 okresach rozliczeniowych

III. Rozliczenie zużycia zimnej wody wraz ze ściekami

1. Dla lokali (mieszkalnych, usługowych) ogrzewanych z kotłowni lokalnych rozliczanie ciepłej i zimnej wody wraz ze ściekami przeprowadza się raz w roku na koniec roku kalendarzowego, dla pozostałych lokali rozliczenie przeprowadza się dwa razy w roku kalendarzowym (na koniec czerwca i grudnia).

2. W przypadku zmiany cen zimnej wody rozliczenie okresu rozliczeniowego następuje według średniomiesięcznego zużycia, proporcjonalnie do czasu obowiązywania każdej ceny wody i ścieków.

3. Spółdzielnia w oparciu o Uchwałę Rady Miasta pobiera opłatę abonamentową za dostawę wody i odbioru ścieków w miesięcznej wysokości ryczałtowej od 1-go lokalu (mieszkalnego, użytkowego). Rozliczenie kosztów rzeczywistych abonamentu za dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków następować będzie łącznie z rozliczeniem zużycia wody.

4. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania wodomierza (w okresie gwarancyjnym i po okresie gwarancyjnym) zużycie wody zimnej w danym lokalu obliczone zostanie wg średniego zużycia wody zimnej w poprzednich 2 okresach rozliczeniowych

§ 15

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody do mieszkań ogrzewanych z kotłowni lokalnych odbywa się zgodnie z Regulaminem rozliczenia zużycia energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” we Wrocławiu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 16

Na pokrycie kosztów wody wykorzystanej na cele ogólnego użytku Spółdzielnia może pobierać opłaty ustalone ryczałtowo dla danego lokalu – nieruchomości wg wysokości określonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

V. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 17

Zgodnie z art. 4 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości, utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zobowiązani są wносить członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami oraz najemcy lokali.

§ 18

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 18, zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą.
2. Od niepłaconych w terminie należności, o których mowa w § 18, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 19

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek przez jednostkę rozliczeniową. Opłatę miesięczną za zużycie ciepłej i zimnej wody ustala się na podstawie prognozy wyliczonej w oparciu o zużycie c.w. i z.w. z poprzedniego okresu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia mieszkania (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego) do dyspozycji członka. O ile postawienie do dyspozycji lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego) nastąpiło do 15-go dnia miesiąca obowiązek ponoszenia opłat obejmuje pełny miesiąc. W przypadku postawienia do dyspozycji lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego) po 15 dniu miesiąca obowiązek wnoszenia opłat obejmuje ½ wymiaru miesięcznego.
3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.
4. W przypadku zmiany właściciela lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego) w wyniku sprzedaży, zamiany, darowizny itp. oraz spadkobrania w trakcie danego miesiąca kalendarzowego, nabywca lokalu ponosi wszelkie opłaty związane

z utrzymaniem lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni (na zasadach ciągłości – za pełny miesiąc).

5. Właściciel lokalu, użytkownik, najemca nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za użytkowanie lokali.

§ 20

Zasady ustalania wszelkich podatków, należności budżetowych regulują odrębne przepisy.

§ 21

1. W przypadku nieterminowego wnoszenia opłat i w niepełnej wysokości Spółdzielnia w pierwszej kolejności zarachowuje dokonane wpłaty – stosując następującą kolejność:

- spłata kredytu – normatywu;
- odsetki za zwłokę;
- eksploatacja;
- media.

2. Członkowie Spółdzielni, właściciele, użytkownicy lokali zalegający w opłatach, do których wysłana jest korespondencja – wezwania do zapłaty – zobowiązani są do pokrycia kosztów tej korespondencji, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 22

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1) W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:

- a) utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym;
- b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu;
- c) sprawną obsługę eksploatacyjną i administracyjną

1. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali określa:

- 1) Regulamin porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- 2) umowa najmu.

3. W zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej.

§ 23

Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 20°C – mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 100 cm.

§ 24

Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia zgłoszonej reklamacji i usunięcia awarii.

§ 25

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr²⁹ z dnia 08.12.2022 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r.

2. Jednocześnie tracą moc wcześniejsze uregulowania w przedmiotowej sprawie.