

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W RYBNICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
(tekst jednolity)

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1443),
2. Ustawa z 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222),
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 330, zmiany: z 2013 r., poz.613, z 2014,poz. 786, 1100).
4. Ustawa z dn.24.06.1994 o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz.903, zmiany: z 2004 r. nr 141, poz.1492).
5. Ustawa dn.21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2014 r., poz.150).
6. Statut Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - eksploatacji podstawowej,
 - remontów,
 - podatków lokalnych,
 - dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - wywozu nieczystości stałych,
 - dzierżawy pojemników na odpady,
 - sprzątania wewnętrznego budynku,
 - konserwacji przyłącza wod.-kan.,
 - centralnego ogrzewania,
 - podgrzania wody,
 - eksploatacji dźwigów osobowych,
 - eksploatacji zbiorczych anten RTV i gniazd telewizji kablowej,
 - eksploatacji instalacji domofonowej.
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 gospodarczo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta stawek

- wynikających z poszczególnych pozycji planu gospodarczego. Korekta dotycząca zmiany stawek jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości.
 6. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
 7. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się dla danego rodzaju lokali odrębnie i rozlicza się według zasady, że koszty obciążają każdą nieruchomość wg faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości, natomiast koszty związane z wieloma nieruchomościami, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości rozliczane są przez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej lokali w budynku, osobno dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
 8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
 9. Przeznaczenie przychodów pochodzących z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w części przekraczającej koszty tej działalności, każdego roku określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
 10. Koszty działalności społeczno-wychowawczej rozliczane są poza kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty te pokrywane są przez członków Spółdzielni z odpisów na fundusz na działalność społeczno-wychowawczą oraz opłat wnoszonych przez osoby korzystające z tej działalności. Wysokość odpisu na ten fundusz oraz sposób obciążania są określane poprzez uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 11. Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości, bez względu na to kto jest ich użytkownikiem.

FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

§ 3

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a/ powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych dla kosztów:
 - eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
 - kosztów centralnego ogrzewania w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania i indywidualnych liczników energii cieplnej.
 - eksploatacji dźwigów osobowych,
 - podatków lokalnych
 - b/ osoba zamieszkała w lokalu dla kosztów:
 - wywozu nieczystości stałych,
 - sprzątania wewnętrznego w budynkach,
 - dostaw wody w przypadku lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe lub wyposażonych w urządzenia bez aktualnej legalizacji,
 - c/ lokal – dla rozliczania kosztów:
 - sprzątania wewnętrznego w budynkach

- dzierżawy pojemników na odpady,
- eksploatacji zbiorczych anten RTV i telewizji kablowej,
- eksploatacji instalacji domofonowej,
- konserwacja przyłącza wod.-kan.

d/ jednostki urządzeń pomiarowych dla kosztów:

- dostawy wody i odprowadzanie ścieków,
- podgrzania wody
- kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania lub indywidualnych liczników energii cieplnej.

e/ inne jednostki.

2. W lokalach, w których są zainstalowane urządzenia pomiarowe do określania zużycia zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej lub energii cieplnej, koszty dostawy tych mediów rozliczane są w oparciu o wskazania w/w urządzeń.
3. Obliczenia powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na podstawie dokumentacji technicznej z dokładnością do 0,01 m².
4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię mebli wbudowanych. Nie wlicza się: balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz wnęk o powierzchni do 0,05 m². Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
5. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy i schowków w ścianach.
6. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest osoba zamieszkała w lokalu stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni lub złożonych deklaracji do opłat za wywóz śmieci. W uzasadnionych przypadkach określenie ilości osób zamieszkałych może nastąpić poprzez postępowanie wyjaśniające lub poprzez informacje udzielone przez organy samorządowe i urzędy.

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 4

1. Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.

2. Stawka na fundusz remontowy na dany rok obrachunkowy może być kalkulowana dla nieruchomości lub dla konkretnego budynku wchodzącego w skład nieruchomości wielobudynkowej.
3. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Nie obciąża się kosztami eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych pomieszczeń wspólnego użytku jak pralnie, suszarnie, rowerownie, wózkownie, komórki, wsypy, korytarze itp.
4. Podstawą do określenia miesięcznych obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych jest analiza średnich rocznych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem bilansu otwarcia oraz uzyskiwanych korzyści.
5. W przypadku, gdy dana nieruchomość gromadzi środki finansowe na planowane remonty kapitalne o dużej wartości przez okres dłuższy niż 1 rok, podstawą do określenia miesięcznych obciążeń poszczególnych lokali jest przewidywana wartość robót, planowany termin przeprowadzenia robót, udział innych źródeł finansowania w całości robót oraz przewidywany okres spłaty zobowiązań finansowych.
6. Użytkownicy lokali w danej nieruchomości, w przypadku nie zbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych mogą korzystać przejściowo ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innych nieruchomości, w granicach określonych planem gospodarczym.
7. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu opłat za eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 5

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się według Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w RSM
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych, np. przedpokoje, łazienki, WC. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych oraz pomieszczeń użytkowanych wspólnie.

ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY WRAZ Z ODPROWADZANIEM ŚCIEKÓW ORAZ ROZLICZENIE PODGRZEWU WODY

§ 6

Koszty dostawy wody wraz z odprowadzaniem ścieków oraz koszty podgrzewu wody rozlicza się według Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody wraz z odprowadzeniem ścieków oraz rozliczania kosztów podgrzewania wody w RSM.

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 7

1. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem dźwigów osobowych rozlicza się w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi.
2. Opłaty w postaci zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi, niezależnie od tytułu prawnego do lokalu, w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej.
3. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat, w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.
4. Za dzień unieruchomienia dźwigu, uważa się taki dzień w którym dźwig w godzinach od 5 do 22 był czynny mniej niż 10 godzin.
5. Podstawa do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów, poświadczane przez administratorów lub innych przedstawicieli RSM.
6. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
7. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu opłat za eksploatację dźwigów osobowych występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

§ 8

1. Koszt wywozu nieczystości stałych (śmieci) pokrywają użytkownicy lokali w oparciu o liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
2. Opłaty z tytułu wywozu nieczystości są ustalane przez Radę Miasta Rybnika.
3. Każda zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalu musi zostać zgłoszona przez użytkownika lokalu do Spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia w terminie do 14 dni od zmiany. Na podstawie zgromadzonych od użytkowników oświadczeń Zarząd Spółdzielni składa do Urzędu Miasta zbiorczą deklarację co do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych budynkach
4. W przypadku, gdy pomimo zmian ilości zamieszkałych osób w lokalu, zmiana nie zostanie zgłoszona do Spółdzielni w określonym terminie, Spółdzielnia może uwzględnić zmiany ilości zamieszkałych osób na podstawie postępowania wyjaśniającego lub informacji uzyskanych z organów samorządowych lub urzędów.
5. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu opłat za wywóz nieczystości występująca w danym roku jest rozliczana z mieszkańcami.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DZIERŻAWY POJEMNIKÓW

§ 9

1. Koszt dzierżawy pojemników na odpady pokrywają użytkownicy lokali w oparciu o jednostkę, którą jest lokal.

2. Opłaty za dzierżawę pojemników są ustalane w oparciu o roczne koszty związane z dzierżawą pojemników i ich myciem.
3. Opłata przypadająca na dany lokal jest ustalana oddzielnie na każde osiedle według kosztów ponoszonych na poszczególnych osiedlach z uwzględnieniem planowanych zmian w ilości pojemników lub zmiany stawek.
4. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu opłat za dzierżawę pojemników występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW SPRZĄTANIA WEWNĘTRZNEGO

§ 10

1. Koszt sprzątania wewnętrznego pokrywają wszyscy użytkownicy lokali w budynkach, w których wykonywane są usługi sprzątające w oparciu o liczbę osób zamieszkałych w lokalu lub w oparciu o jednostkę, którą jest lokal. O zastosowanej jednostce rozliczenia decyduje Rada Nadzorcza.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia potwierdzi, że usługi sprzątania wewnętrznego nie były wykonywane w danym okresie prawidłowo, użytkownikom lokali w danej nieruchomości przysługuje bonifikata w wysokości proporcjonalnej do dokonanych potrąceń kosztów z tytułu nieprawidłowo wykonanej usługi.
8. Podstawą do stwierdzenia nieprawidłowości są comiesięczne protokoły odbioru usług sprzątających potwierdzane przez administratorów lub innych przedstawicieli RSM danej jednostki.
9. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
10. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu opłat za sprząatanie wewnętrzne występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI PRZYŁĄCZA WOD.-KAN.

§ 11

1. Koszty konserwacji przyłącza wodno-kanalizacyjnego pokrywają użytkownicy lokali w budynkach w oparciu o jednostkę, którą jest lokal.
2. Podstawą do ustalenia opłaty za konserwację przyłączy wod.-kan. są koszty ponoszone na poszczególnych nieruchomościach z tytułu konserwacji przyłączy wod.-kan.
3. Jeżeli dana nieruchomość korzysta z przyłącza obsługującego więcej nieruchomości np. z hydroforni, opłaty z tytułu konserwacji przyłącza wod.-kan. są podzielone na nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w każdej nieruchomości.
4. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu opłat za konserwację przyłącza wod.-kan. występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZBIORCZYCH ANTEN RTV I GNIAZD TELEWIZJI KABLOWEJ

§ 12

1. Koszty eksploatacji zbiorczych anten RTV i gniazd telewizji kablowej pokrywają użytkownicy lokali, którzy korzystają z gniazd, w oparciu o jednostkę, którą jest lokal.
2. Deklaracje dotyczące korzystania z gniazd użytkownicy lokalu składają do Spółdzielni w formie pisemnej.
3. Spółdzielnia przekazuje dyspozycję przyłączenia lub odłączenia lokalu od gniazda do podmiotu odpowiedzialnego za dostarczanie sygnału RTV i nanosi zmiany w opłatach czynszowych.
4. Podstawą do ustalenia opłaty są koszty ponoszone z tego tytułu.
5. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu w/w opłat występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ

§ 13

1. Koszty eksploatacji instalacji domofonowej pokrywają użytkownicy lokali, którzy posiadają przyłącze do podłączenia domofonu, w oparciu o jednostkę, którą jest lokal.
2. Podstawą do ustalenia opłaty za konserwację instalacji domofonowej są koszty ponoszone z tego tytułu.
3. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu w/w opłat występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKÓW LOKALNYCH

§ 14

1. Koszty podatków lokalnych pokrywają użytkownicy lokali, w oparciu o zajmowaną powierzchnię użytkową lokalu.
2. Podstawą do ustalenia opłaty z tytułu podatków lokalnych są koszty ponoszone na poszczególnych nieruchomościach z tego tytułu. Na koszty podatków lokalnych składają się:
 - podatek od nieruchomości
 - opłata za wieczyste użytkowanie
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, posiadający udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się z podatku od nieruchomości oraz z opłaty za wieczyste użytkowanie indywidualnie z Gminą.

4. Różnica między kosztami a dochodami z tytułu w/w opłat występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 15

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowi roczny plan finansowo gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, Zarząd dokonuje korekty wysokości opłat za użytkowanie lokali i przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
4. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych wnoszone są w okresach miesięcznych w terminach określonych w statucie Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności pobiera się odsetki w wysokości ustawowej.
6. Różnica między kosztami dostawy energii cieplnej (c.o i ccw) do lokali oraz zimnej wody, a przychodami z tytułu tych opłat, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali.
7. W przypadku wystąpienia zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali nadwyżki wynikające z rozliczeń określonych w ust.6 zostaną zaliczone na poczet tych zaległości.
8. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi występująca w danym roku, zwiększa odpowiednie koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.

ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 16

W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zapewnia utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali określa Regulamin eksploatacji zasobów RSM.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. W razie, gdy z powierzchni wspólnego użytkowania, korzysta pojedynczy użytkownik, wówczas nalicza się opłaty ustalone zgodnie z zawartą umową najmu powierzchni wspólnej.
2. W przypadku, gdy część wspólna nieruchomości (np. korytarz) służy więcej niż jednemu użytkownikowi nieruchomości - opłaty za korzystanie z tej powierzchni nie są pobierane,

za wyjątkiem sytuacji, gdy lokal ma być wykorzystywany na wyłączność przez ograniczoną grupę osób na podstawie solidarnej umowy najmu.

3. Zajęcie pomieszczenia wspólnego użytku do wyłącznego korzystania (suszarni, pralni, wózkowni itp.), wymaga zgody osób uprawnionych do wspólnego korzystania z pomieszczenia.
4. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za użytkowanie lokali w Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej RSM nr 1/13/93 z dnia 25 maja 1993 roku z późn. zm. z dn. 23.04.2002 r. oraz 27.01.2009 r.
5. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą RSM w dniu 23.01.2018 – uchwałą nr 4/1/2018.
6. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.