REGULAMIN
ZASAD ROZLICZANIA
KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW UMK
„UNIVERSITAS"
W TORUNIU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

a) w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1208) wraz z aktami wykonawczymi,
b) w ustawie z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648) wraz z aktami wykonawczymi,
c) w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) wraz z aktami wykonawczymi,
d) w Statucie Spółdzielni.

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego. Zasoby mieszkaniowe stanowi całe osiedle, traktowane jako jedna nieruchomość.

§ 3

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje utrzymanie i eksploatację:
   a) lokali mieszkalnych,
   b) części wspólne nieruchomości,
   c) części nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

2. Lokal mieszkalny stanowi wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

3. Nieruchomość wspólna to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, np. ściany zewnętrzne, dach, klatki schodowe, wózkownie, instalacje itp.

4. Mienie Spółdzielni obejmuje grunty, budynki mieszkalne oraz towarzyszącą infrastrukturę osiedla (boksy śmietnikowe, chodniki, parkingi itp.).

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 4

1. Podstawowym celem rozliczenia kosztów GZM jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.

2. Podstawą do rozliczenia kosztów GZM i ustalenia opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

3. Rozliczenia kosztów GZM dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Rozliczenia dostaw ciepła i wody mogą być dokonywane w krótszych okresach.

4. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali.

5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

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

§ 5

1. Opłaty za lokale z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania oraz dostawy mediów komunalnych regulowane są przez użytkowników lokali z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

2. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami za lokal prowadzone są działania windykacyjne uregulowane odrębnymi przepisami.

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest:
   a) powierzchnia użytkowa wyrażona w m^2 stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (z dnia 12 marca 2002 r.),
   b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
   c) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
   d) lokal,
   e) samochód.
2. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących ustalenia kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

III. SKŁADNIKI POSZCZEGÓLNYCH GRUP KOSZTÓW

§ 7

Koszty zasobów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całej nieruchomości i obejmują:
   a) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
   b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
   c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
   d) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
   e) odpis na fundusz społeczno-kulturalny.

§ 8

1. Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali zalicza się:
   a) koszt dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
   b) koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
   c) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
   d) podatek od nieruchomości, o ile lokal nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.

2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej zalicza się:
   a) koszt dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej, wody oraz odprowadzania ścieków do części wspólnych nieruchomości,
   b) koszt konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, domofonowej, gazowej wraz z materiałami oraz konserwacji zieleni,
   c) koszt utrzymania czystości na terenie osiedla,
   d) koszt utrzymania czystości części wspólnych w budynkach (klatki schodowe, piwnice, wózkownie, pralnie, suszarnie itp.),
   e) podatek od nieruchomości,
   f) koszty administracji i zarządzania nieruchomością (wynagrodzenia z narzutami, świadczenia pieniężne dla Zarządu, koszt amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, diety Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, materiały, koszt utrzymania lokalu na potrzeby biura Spółdzielni, wynagrodzenia bezosobowe, koszty lustracji, koszty usług informatycznych i prawnych i inne rzeczowe),
   g) koszt ubezpieczenia majątkowego,
   h) koszt usług obcych (przeglądów instalacji gazowych, przewodów wentylacyjnych, instalacji elektrycznych i technicznych budynków, deratyzacji, dezynsekcji, usług ślusarskich, odczytów wodomierzy itp.).

3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni zalicza się:
   a) koszty dzierżawy koszty dotyczące płatnego parkingu samochodowego:
      - terenu,
      - podatek od nieruchomości,
      - koszty amortyzacji,
      - koszty naprawy siłownika bramy itp.,
   b) koszty dotyczące mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości (osiedla):
      - ogólnodostępnych parkingów,
      - placów zabaw i boiska sportowego,
      - infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali (sieci i urządzeń, chodników, nawierzchni dróg, boksów śmietnikowych).

   Do kosztów tych zalicza się utrzymanie czystości, podatki, ubezpieczenie, naprawy i konserwacje oraz pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni. Koszty są rozliczane zbiorczo dla całej nieruchomości.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remont zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na remont budynków oraz na cele ogólne Spółdzielni. Odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

5. Spółdzielnia tworzy fundusz społeczno-kulturalny z przeznaczeniem na działalność kulturalną.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH BEZPOŚREDNIO Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM LOKALI ORAZ USTALANIE OPŁAT ZA MEDIA KOMUNALNE

§ 9

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków i podgrzania wody oraz ustalania opłat dla lokali w tym zakresie zawarte są w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w SM „Universitas".

§ 10

Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz ustalanie opłat dla lokali w tym zakresie zawarte są w regulaminie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w SM „Universitas".

§ 11

1. Opłatę dla mieszkańców za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się w oparciu o uchwałę Rady Miasta Torunia w tym zakresie.
2. Spółdzielnia jako zarządzająca nieruchomością ma obowiązek składania do Gminy Miasto Toruń deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z zaznaczeniem, czy odpady będą zbierane w sposób selektywny czy nie.
3. Na podstawie deklaracji złożonych do Gminy, Spółdzielnia jest zobowiązana do regulowania co miesiąc opłaty za gospodarowanie odpadami w nieruchomości według opłat naliczonych dla mieszkań w tej nieruchomości.
4. W przypadku lokali mieszkalnych opłaty naliczane są w stosunku do liczby osób zameldowanych lub zamieszkałych (zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego). Gdy lokal jest zgłoszony jako niezamieszkały, do rozliczenia przyjmuje się opłatę jak dla gospodarstwa domowego z jedną osobą.
5. W sytuacji, gdy wobec niewywiązania się przez mieszkańców z zadeklarowanych zasad selektywnego gospodarowania odpadami Gmina nałoży na Spółdzielnię wyższą opłatę niż wynika to ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji, koszty z tym związane włączone zostaną w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Następnie zostanie złożona korekta deklaracji i naliczone wyższe opłaty dla mieszkańców za gospodarowanie odpadami, z mocą od kolejnego miesiąca po otrzymaniu decyzji z Gminy.

§ 12

1. Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu podatku od nieruchomości od lokali stanowiących jej mienie oraz od części wspólnych nieruchomości (pralnie, suszarnie itp.) odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.
2. Właściciel (o statusie odrębnej własności) lokalu uiszcza we własnym zakresie podatek zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z uchwały Rady Miasta Torunia.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ORAZ MIENIA SPÓŁDZIELNI I USTALANIE OPŁAT W TYM ZAKRESIE

§ 13

1. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali. Rozlicza się je na wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości i tworzące tzw. powierzchnię użytkową wszystkich budynków z wyjątkiem pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie oraz pomieszczeń tzw. przynależnych (piwnic).
2. Koszty ubezpieczenia majątkowego odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej i ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych.
3. Koszty sprzątania klatek schodowych rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych i są ustalane w oparciu o faktury otrzymane od firmy świadczącej usługę sprzątania części wspólnych w budynkach mieszkalnych, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na powyższą usługę.
4. Koszty funkcjonowania parkingu płatnego rozlicza się na wszystkich mieszkańców korzystających z miejsc parkingowych (szczegóły korzystania z parkingu określa regulamin użytkowania parkingów na osiedlu SM „Universitas").
5. Wysokość opłat zawartych pkt. 1, 2, 3, 4 na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza.

VI. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 14

Zasady odpisu na fundusz remontowy zawarte są w regulaminie funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników UMK „Universitas" w Toruniu.

VII. ODPIS NA FUNDUSZ SPOŁECZNO-KULTURALNY

§ 15

Zasady odpisu na fundusz społeczno-kulturalny zawarte są w regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników UMK „Universitas" w Toruniu.

VIII. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 16

1. W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zapewnić:
   a) utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym,
   b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
   c) sprawną obsługę administracyjną.
   d) w sezonie grzewczym utrzymanie temperatury normatywnej,
   e) zapewnienie ciągłości dostawy ciepłej wody.
2. Szczegóły dotyczące punktów a-c zawarte są w regulaminie porządku domowego i w innych regulaminach.

§ 17

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura nie niższa niż 18°C – mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.
2. W przypadku niedogrzania przez co najmniej dwa kolejne dni opłatę za ogrzewanie obniża się, licząc za każdy dzień niedogrzania odpowiednio:
   a) gdy temperatura wewnątrz lokalu wynosiła +15°C lub mniej – o 1/15 część opłaty miesięcznej,
   b) gdy temperatura wewnątrz lokalu wynosiła między 15°C a 18°C – o 1/30 część opłaty miesięcznej.

§ 18

W przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu zarówno w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym poborze wody, temperatura wody jest niższa od +45°C w ciągu dwóch kolejnych dni – opłatę za ciepło do podgrzewania wody obniża się o 1/30 część opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym ciepła woda nie została dostarczona wcale lub jej temperatura była niższa niż +45°C.

§ 19

1. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia Mieszkaniowa ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w dniu następnym.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.

§ 20

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników UMK „Universitas" w Toruniu nr ..59.../2021 z dnia 16.12.2021 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2022 r.

Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników UMK „Universitas" w Toruniu" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 412/2008 w dniu 26.05.2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

w z Mariusz Płoki

Bożena Zimnowoda-Krajewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Dejewski

Uchwała nr ...59...../2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Uniwersytetu Mikołaja Kopernika „Universitas" w Toruniu z dnia 16 grudnia 2021 r.

Zatwierdza się Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników UMK „Universitas" w Toruniu.

Regulamin wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2022 r. W tym samym dniu traci moc obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników UMK „Universitas" w Toruniu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 412/2008 w dniu 26.05. 2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

z up. Marian Prach

Bożena Zimnowoda-Krajewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Dejewski