



**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA
UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PIAST” W ZŁOTOWIE**

**zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie
dnia 25.04.2018 r. Uchwałą nr 13/2018**

§ 1

Regulamin opracowano w oparciu o zapisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1443, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz. U. z 17.10.2013r. oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1)koszty obsługi eksploatacyjnej,
 - 2)odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3)dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4)wywóz nieczystości stałych,
 - 5)utrzymanie bieżące,
 - 6)utrzymanie domofonów,
 - 7)podatek od nieruchomości,
 - 8)opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
 - 9)utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub nieruchomościach,
 - 10) dostawy ciepła i podgrzania wody,
 - 11) opłaty za wymianę wodomierzy,
 - 12) Ubezpieczenie budynków , budowli i majątku spółdzielni,
 - 13) Pozostałe koszty operacyjne i finansowe.

§ 3

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 4

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalone przez Radę nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust.1 pkt.3
4. Dla rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali oraz wartość liczbowa.
5. Powierzchni użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy lub przez złożenie

oświadczeń o przebywaniu w danym lokalu. W stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku liczbę osób pracujących w danym lokalu.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 5

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji zasobów, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

1. Koszty eksploatacji zasobów obejmują m.in. wydatki spółdzielni na:
 - 1) utrzymanie czystości porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia zasobów oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania zasobami,
 - 5) wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami oraz utrzymanie pomieszczeń związanych z obsługą eksploatacyjną zasobów,
 - 6) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji 2 do 11 § 2.
2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie od ich powierzchni użytkowej.
3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania
4. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
6. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zajmowanych przez członków oraz najemców są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i miejscowości.
2. Obowiązek świadczenia na funduszu remontowym dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.
3. W oparciu o ustaloną stawkę w zł/m² Zarząd sporządza projekt planu remontów z podziałem na rodzaje robót do wykonania dla każdej nieruchomości oddzielnie. Plan zatwierdza Rada Nadzorcza. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy

zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, termomodernizację i inne).

4. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty w danej nieruchomości.
 - 3) różnicę między poz. „a” a poz. „b”
5. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być inne niż dla lokali mieszkalnych.
6. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

3. Koszty dostawy i rozliczania mediów zawarte zostały w regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody oraz energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w zasobach mieszkaniowych i użytkowych SM „Piast” w Złotowie.

4. Koszty wywozu nieczystości stałych wykonuje się zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1289, 2056, 2361, 2422.)

5. Koszty utrzymania bieżącego.

1. Koszty utrzymania bieżącego obejmują wszelkie roboty nie zaliczone do remontów na przykład:
 - przeglądy techniczne instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan., c.o., kominów itp.
 - prace konserwacyjne na obiektach (węzły, urządzenia techniczne, itp.)
 - zakup urządzeń zabawowych,
 - prace geodezyjne i koszty dokumentacji technicznej,
 - deratyzacja i dezynfekcja,
 - czyszczenie przewodów kominowych.
 - utrzymania terenów zielonych,
 - utrzymania czystości w komunikacjach wspólnego użytkowania.
2. Koszty utrzymania bieżącego ustalane i rozliczane są na poszczególne nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, a wysokość stawki określa Rada Nadzorcza.

6. Koszty utrzymania domofonów.

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

7. Podatek od nieruchomości.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej gminy, na nieruchomości w rozbiciu na:
 - 1) podatek od gruntu

- 2) podatek od lokali mieszkalnych
- 3) podatek od lokali użytkowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w p. pkt. „a” i „b” dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w p. pkt „a” dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. „c” rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

8. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i miejscowości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
4. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
5. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właściwą gminą.

9. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub nieruchomości.

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki spółdzielni, określone rodzajowo w § 2 pkt 1 do 11,
3. Zarząd Spółdzielni dokonuje corocznie podziały kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w pkt.1 na:
 - 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali;
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni.
4. Koszty wymienione w pkt. 2 ppkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

10. Ubezpieczenia budynków, budowli i majątku spółdzielni.

1. Podstawą do dokonania obciążenia właścicieli lokali, jest przyjęta realna w danym roku wartość budynku i budowli a z niej wynikająca wysokość składki ubezpieczeniowej, rozliczana powierzchnią użytkowa lokali na poszczególne budynki i budowle.
2. Pozostałe koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni rozliczane są wg m² powierzchni użytkowej lokali oraz dzierżaw w zależności których majątek ten dotyczy i w których majątek jest wykorzystywany.

11. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe .

1. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe tworzą spisane, umorzone, nieściągalne oraz przedawnione należności czynszowe, przypisane do nieruchomości w której powstały wraz z towarzyszącymi im kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz kosztami finansowymi.
2. Pozostałe koszty operacyjne obejmują również wartość netto sprzedanych lub likwidowanych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, rozlicznych m² powierzchni użytkowej lokali lub dzierżaw, przypisanych do nieruchomości w zależności których majątek ten dotyczy i w których nieruchomościach majątek ten jest wykorzystywany.

III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 6

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w § 5, może być pomniejszone o:
 - 1) przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
4. Koszty ponoszone na zajmowane pomieszczenia na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu użytkowego powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu użytkowego ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
8. Za opłaty, o których mowa w § 6 pkt.2 , solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 3) odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garaży wnosi się co miesiąc do końca miesiąca, którego dotyczą .

- 1) W przypadku, gdy osoba zobowiązana posiada zaległość z tyt. opłat za eksploatację podstawową, wodę, c.o. lub innych należności, uiszczona kwota jest zaliczana na poczet długu wskazanego przez wpłacającego przy czym w przypadku braku wskazania, wierzyciel zaliczy daną wpłatę na poczet najwcześniej powstałego długu oraz na należności uboczne (odsetki, koszty sądowe itp.).
- 2) Od opłat wnoszonych za lokale mieszkalne i garaże z opóźnieniem, spółdzielnia nalicza ustawowo odsetki za zwłokę, z dniem pierwszego dnia następnego miesiąca.
10. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokalu, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej.
12. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
13. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (energia, śmieci, woda itp.) spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w pkt. 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
14. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.