

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI

ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I

USTALANIA OPŁAT

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LW

„PRZYSZŁOŚĆ” W KROŚNIEWICACH.

ROZDZIAŁ I

Podstawy prawne

§ 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 845 ze zmianami),
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j.Dz.U.z 2020r. poz. 275),
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2019r. poz. 737).

ROZDZIAŁ II

Postanowienia ogólne

§ 2

W rozumieniu niniejszego regulaminu:

1. Pod pojęciem nieruchomości należy rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub budynki mieszkalne wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
3. Pomieszczeniami przynależnymi są przypisane do lokalu pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały.
4. Mienie wspólne są to nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni nie przynależne do nieruchomości określone w ust. 1.
5. Przez pożytki należy rozumieć przychody z nieruchomości wspólnej, w szczególności opłaty za najem pomieszczeń gospodarczych, dzierżawy terenu, reklamy, itp.

6. Przez reklamę należy rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary lub usługi.
7. Przez tablicę reklamową należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony do ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.
8. Spółdzielnia pobiera opłaty za najem powierzchni nieruchomości za montaż tablic reklamowych.
9. Przez powierzchnię użytkową budynku rozumie się sumę powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych.
10. Powierzchnię użytkową lokalu stanowiącą podstawę wymiaru opłat jest:
 - 1) dla lokalu mieszkalnego powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje,, kuchnia, p.pok., łazienki, ubikacje itp. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii,, antresol, pralni, strychów, suszarni, piwnic.
11. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - a) członka Spółdzielni,
 - b) osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności,
 - c) najemcę,
 - d) dzierżawcę,
 - e) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
12. Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu mimo nieposiadania aktualnego meldunku w tym lokalu:
 - 1) ilość osób zamieszkujących dany lokal ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny.
 - 2) zgłoszenie zmiany ilości osób w danym miesiącu skutkuje zmianą od początku miesiąca następnego.
13. Opłata za używanie lokalu składa się z należności na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, remontów oraz opłat za media – wraz z należnym podatkiem VAT.

ROZDZIAŁ III

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni. W szczególności na koszty gzm składają się: koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, konserwacji, odpis na fundusz remontowy, koszty mediów.
2. Pozostałe koszty gzm ponoszone w Spółdzielni obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. 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 lub na podstawie innych metod określonych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 4

1. Na koszty eksploatacji nieruchomości budynkowych składają się koszty:
 - 1) Zarządzania i administrowania, w tym:
 - płace pracowników wraz z narzutami,
 - koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych,
 - opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
 - amortyzacja wyposażenia i sprzętu,
 - koszty obsługi bankowej,
 - materiały biurowe,
 - koszty posiedzeń organów samorządowych,
 - koszty transportu,

- koszty bhp,
 - inne koszty.
- 2) Sprzątania budynku i otoczenia,**
- 3) Podatku od nieruchomości,**
- 4) Konserwacji i utrzymania nieruchomości, takie jak:**
- płace konserwatorów i innych pracowników fizycznych wraz z narzutami,
 - koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych,
 - koszty ubezpieczeń majątkowych,
 - koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości,
 - koszty usług: pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, pogotowia technicznego, elektrycznych, konserwacji domofonów i inne.

§ 5

- 1.** Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania środków na poszczególne fundusze remontowe określa Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.
- 2.** Odpis na fundusz remontowy składa się z odpisu na:
 - fundusze remontowe i dociepleniowe,
 - inne fundusze celowe.

§ 6

Na koszty mediów składają się koszty: dostawy ciepła i wody do budynków i lokali, odbioru ścieków, abonamentu za wod. – kan. Oraz energii elektrycznej.

§ 7

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni składają się w szczególności:

- koszty konserwacji i remontów elementów związanych z tymi nieruchomościami,
- koszty utrzymania czystości, porządku i pielęgnacji zieleni,

- ubezpieczenia majątkowe,
- podatek od nieruchomości,
- inne.

§ 8

- 1.** Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią zysk brutto, który po opodatkowaniu tworzy nadwyżkę bilansową.
- 2.** Poza kosztami gzm Spółdzielnia posiada zobowiązania z innych tytułów, na które składają się m.in:
 - kredyty zaciągnięte na budowę lokali wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi kredytów, które są rozliczane na poszczególne lokale,
 - pozostałe koszty operacyjne w tym koszty dochodzenia należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi w tym odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat eksploatacyjnych, a ich wynik stanowi składnik dochodu komercyjnego brutto Spółdzielni, który po opodatkowaniu tworzy nadwyżkę bilansową Spółdzielni.
- 3.** Pożytki z nieruchomości wspólnej stanowią składnik przychodów i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

§ 9

Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości w Spółdzielni a w nich dla wszystkich użytkowników lokali.

§ 10

- 1.** Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
- 2.** Do kosztów dostawy ciepła oraz wody i odprowadzania ścieków wraz z abonamentem wod. – kan. Okres rozliczeniowy wynika z odpowiednich regulaminów: rozliczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynkach.

ROZDZIAŁ IV

Ustalanie opłat za lokale

§ 11

1. Podstawę do ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali (mieszkalnych i użytkowych) w danej nieruchomości stanowi plan gospodarczy na dany rok, uwzględniający wynik finansowy roku poprzedniego, w tym pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej, a także indywidualne zobowiązania użytkowników lokali w nieruchomości.
2. Plan gospodarczy w zakresie kosztów gzm jest sporządzany w oparciu o koszty gzm poniesione w poprzednim okresie i faktyczny oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisów na poszczególne rodzaje funduszu remontowego.
3. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu, w zależności od powierzchni użytkowej lokalu, według stawki jednostkowej na 1m² powierzchni użytkowej za wyjątkiem opłat:
 - 1) media tj. dostawę ciepła (na potrzeby pomieszczeń i podgrzania zimnej wody) i wody oraz odbiór ścieków, abonamentu za wod. – kan., które są ustalane i pobierane na warunkach określonych w odrębnych regulaminach rozliczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 2) wywozu odpadów komunalnych, które ustalane są przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustawy oraz aktów prawa miejscowego określających zasady utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Krośniewice.
4. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu.
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal.

- 2) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne o których mowa w § 11 ust. 4 pkt. 1. bez uwzględnienia podatku od nieruchomości.
- 3) członek będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w § 11 ust. 4 pkt. 1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości.

§ 12

1. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za media w wysokości ustalonej w umowie. Wysokość czynszu ustala Zarząd.
2. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za media w wysokości ustalonej w umowie. Zasady najmu lokali określa Regulamin najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższy jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal oraz opłat za media. Wysokość odszkodowania ustala Zarząd. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego z przyznanym sądownie prawem do lokalu socjalnego uiszcza odszkodowanie w wysokości kosztów gzm przypadający na jego lokal oraz opłaty za media.

§ 13

Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: odsetki, koszty sadowe, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

ROZDZIAŁ V

Ustalanie innych opłat

§ 14

1. Za zainstalowanie na budynku lub posadowienie na nieruchomości tablic reklamowych pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
2. Za najem terenów stanowiących mienie Spółdzielni wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.

ROZDZIAŁ VI

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej LW „Przyszłość” w Krośniewicach Uchwałą nr w dniu 13.05.2020r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali z dnia 08.05.1998r.

SEKRETARZ RN

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Marian Pszczoliński

PRZEWODNICZĄCY RN

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jakub Krygier