

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łambinowicach

1. Postanowienia ogólne.

2. Regulamin niniejszy oparty jest na podstawie §157 ust.2 pkt.2 Statutu.

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4) wywóz nieczystości stałych,
- 5) utrzymanie domofonów,
- 6) podatek od nieruchomości,
- 7) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 8) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
- 9) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymywania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

1.3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach działania spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.

1.4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy. Zarząd może postanowić iż dostawa wody i odprowadzanie ścieków, w przypadkach określonych w ust. 2.3.4 jest rozliczane w okresach kwartalnych bądź półrocznych.

1.5. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym. ₂

1.6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnie tę przyjmuje się według dokumentacji budynku.

1.7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
- 6) zabiegi konserwacyjne,
- 7) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło,
- 8) Narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 9) inne koszty, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2-8 ust. 1.1.

2.1.2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej. 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.

2.1.4. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
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.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia.

2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np.: modernizacji), nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np.: wymianę stolarki , wymianę instalacji, itp.)

2.2.5. W rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz. 2 .

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty spółdzielni związane z :

- 1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2) utrzymaniem własnych ujęć wody, stacji uzdatniania oraz oczyszczalni ścieków.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego osiedla.

2.3.2. W budynkach nie posiadających wodomierzy głównych koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo- kanalizacyjnego są rozliczane na poszczególne lokale przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1996r. w sprawie urzędzeń zaopatrzenia w wodę i urzędzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (dziennik Ustaw z 1996r. nr 151, poz. 716).

2.3.3. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

Osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości kosztu tej dostawy w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkałą w danym budynku.

2.3.4. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

- 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu oraz ceny $1 m^3$ (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków.)
- 2) kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości kosztu podstawowego przypadającego na dany lokal.

Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na poszczególne okresy przyjęte przez Zarząd jako okres rozliczeniowy. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale.

Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w wysokości średniej najwyższego kosztu ustalonego w danym okresie rozliczeniowym wg podanych wyżej zasad dla tych trzech lokali o zbliżonej wielkości w tym samym budynku.

2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.4.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2) utrzymaniem własnych urządzeń i środków transportowych wywozu tych nieczystości opłatami za korzystanie z wysypisk (spalarni) śmieci.

2.4.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

2.4.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości.

Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza spółdzielni.

2.5. Koszty utrzymania domofonów.

2.5.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.5.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

2.6. Podatek od nieruchomości.

2.6.1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na :

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych,
- c) podatek od lokali użytkowych.

2.6.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. poz. 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.

2.6.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.6.4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

2.7.1. Ponoszone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

2.7.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.8. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

2.8.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1. pkt. 1 do 9 do niniejszego regulaminu.

2.8.2. Rada Nadzorcza spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.8.1. na:

- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni.

2.8.3. Koszty wymienione w ust. 2.8.2. pkt. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali

3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

3.1.1. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1. do 1.1.9.

3.1.2. Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1. do 1.1.5. oraz 1.1.8 i 1.1.9.

3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w pkt. 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

3.1.4. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

3.1.5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez spółdzielnię a przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

3.1.6. Przypadające na lokal służący potrzebom własnym spółdzielni koszty określone w pkt. 1.1.1. do 1.1.9. obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.

3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt. 3.1. powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię jeżeli działalność taka jest prowadzona zaś ustalenie wielkości kosztów z tego tytułu może nastąpić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3.3. Z uwzględnieniem § 165 Statutu określona w pkt. 3.1. opłata użytkownika danego lokalu będącego:

- 1) członkiem spółdzielni jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni,
- 2) właścicielom lokalu jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku) to osoba ta obowiązana jest wnieść z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

Opłaty te są:

- 1) pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
- 2) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

3.5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt. 3.1. i 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt. 3.1. i 3.4.

3.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy spółdzielni.

3.7. Za opłaty, o których mowa w ustawie 3.1., solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca oraz zgodnie z § 169 Statutu.

3.9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, zgodnie z § 172 Statutu.

3.10. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat zgodnie z § 172 Statutu.

3.11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone:
w kasie spółdzielni lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni,

4. Obowiązki spółdzielni

4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. i 4.3. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

4.2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa § 175 Statutu.

4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu zgodnie z § 176 Statutu.

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został uchwałą Nr Rady Nadzorczej z dnia i wchodzi w życie z dniem

Traci moc Regulamin z dnia 18.10.1996 r. w spr. rozliczeń kosztów gzm.

