

R E G U L A M I N

OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI

WŁOCŁAWEK, 2014 R.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 15.02.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 z 2001 r., poz. 733 z późn. zm.),
- Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 123 poz. 858 z 2001 r.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. nr 89, poz. 625 z 2006 r. z późn. zm.)
- Statut MMSM

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu osób niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i społecznej.

§ 2

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego.

Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności:

fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dach, klatki schodowe, korytarze pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.) zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,

- powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu,
- pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim),
- powierzchnia ogrzewana – powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje),
- mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez Spółdzielnię,
- mienie ogólne Spółdzielni – nieruchomości, budowle, małą architektura będące własnością Spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię,
- okres rozliczeniowy – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np./ kwartał, półrocze, rok/,
- wodomierz – urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej i zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb,
- osoba zamieszkała – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy – nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo,
- użytkownik lokalu – członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- niedobór na zimnej wodzie i ściekach występujący na danym budynku – jest to różnica pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach.

§ 3

Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela),
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości.

§ 4

Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- pożytki z części wspólnej nieruchomości,
- przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym.

II KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§ 5

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

1. energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,
2. energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
3. dostawy wody zimnej i odbioru ścieków,
4. gazu – jeżeli występuje zużycie gazu z jednego licznika na budynku lub grupie budynków,
5. wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
6. dźwigów osobowych,
7. instalacji domofonowej.

§ 6

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby c.o. oraz c.w., a także w zakresie rozliczania oraz zasad dostarczania wody zimnej i odprowadzania ścieków określają regulaminy szczegółowe:

1. „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła”,
2. Regulamin „Warunki techniczne eksploatacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych”.

§ 7

Koszty zużycia wody i kanalizacji – rozlicza się dla każdego budynku według urządzeń pomiarowych.

Koszty przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się:

- a) w mieszkaniach opomiarowanych – według urządzeń pomiarowych,
- b) w mieszkaniach nieopomiarowanych – ustala się ryczałt miesięczny w/g poniższych zasad:
 - ryczałt za zimną wodę - zużycie w ilości 10,8 m³/osobę (w tym 5,4 m³ na potrzeby podgrzania ciepłej wody),
 - ryczałt na ciepłą wodę - liczymy jako iloczyn zużycia zimnej wody w wielkości 5,4 m³ przez cenę jednostkową m³ podgrzania występującego w danym budynku.
- c) niedobór na zimnej wodzie i ściekach jest rozliczany na każdy budynek w okresie rozliczeniowym jakim jest rok kalendarzowy, poprzez miesięczne naliczenia w opłatach czynszowych opłaty na zrównoważenie różnicy wskazań wodomierzy w wysokości 0,75 m³/lokal miesięcznie. Po zakończeniu roku kalendarzowego opłaty te są rozliczane z lokatorami proporcjonalnie do zużytych m³ wody w lokalu przez specjalistyczną firmę.

§ 8

1. Koszty dostawy gazu sieciowego wylicza się dla nieruchomości wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.
2. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów jest ilość osób zamieszkałych w lokalu.
4. Opłaty miesięczne za dostawę gazu sieciowego ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w wysokości i w sposób zapewniający równoważenie poniesionych kosztów jego dostawy z przychodami z tego tytułu.

§ 9

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych naliczane są dla danego gospodarstwa domowego według ilości osób zamieszkałych w lokalu (Uchwała nr XXX/6/2013 Rady Miasta Włocławek z 18.03.2013 r.).
2. Kosztami wywozu odpadów wielkogabarytowych obciąża się koszty eksploatacji lokali mieszkalnych. Koszty te są składnikiem kosztów utrzymania porządku i czystości, a jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 10

1. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru. Dla lokali położonych na pierwszym piętrze stawkę eksploatacyjną za dźwigi pomniejsza się o 20 %.
2. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów dokonuje się w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w lokalu.

§ 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonu.

III KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 12

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokali, czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też po rezygnacji z tego członkostwa, a także członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, (chyba, że z innych umów lub przepisów odszkodowanie jest ustalone w wyższej kwocie), proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 13

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonywanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.

2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:

- koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. W przypadku braku liczników koszty zużycia energii ustalane są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych na nieruchomości, ilości czasu ich wykorzystania ustalonym przez Spółdzielnię i cen obowiązujących w zakładzie energetycznym.
- koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez Spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe,
- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
- koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów usług remontowo-budowlanych i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont). Przy czym zużyte na wykonanie usług materiały bezpośrednio obciążają nieruchomość według faktycznego ich zużycia na danej nieruchomości,
- koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości,
- koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych budynku obciążają dany budynek w oparciu o przyjęte w Spółdzielni metody rozliczenia mediów na poszczególne lokale, jako koszty eksploatacji i utrzymania lokali o wynikające różnice z tych rozliczeń (koszty rozliczone na poszczególne lokale nie pokrywają faktycznie poniesionych kosztów na dany budynek),
- koszty eksploatacji i utrzymania oraz remontów dźwigów osobowych jeżeli nieruchomość (w jednym lub kilku budynkach, przy nieruchomościach wielobudynkowych) jest w nie wyposażona obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont),
- koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni,
- koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
- wszelkie inne koszty, niewymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami

wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).

IV KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 14

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:

- koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego,
- koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.

§ 15

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:

- amortyzacji,
- podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
- odnawiania i remontowania tych lokali obciążające Spółdzielnię,
- ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokalu,
- koszty ogólne Spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni.

Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.

2. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie Spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.

§ 16

Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określonego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości, a w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

§ 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie ogólne jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą użytkownicy lokali proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
 - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją na tą opłatę,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
 - koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczącego mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
 - koszty energii elektrycznej – według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. W przypadku braku liczników koszty zużycia energii ustalone są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych, ilości czasu ich wykorzystania ustalonym przez Spółdzielnię i cen obowiązujących w zakładzie energetycznym.
 - koszty ogólne i zarządu Spółdzielni według obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont),
 - koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.

§ 18

1. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, czyli mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, a w szczególności:
 - nieruchomości niezabudowane,
 - chodniki, ciągi pieszo-jezdnie,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:

- koszty podatku od nieruchomości,
- koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
- koszty drobnych napraw, remontów,
- koszty energii elektrycznej,
- koszty ogólne i zarządu Spółdzielni.

V POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 19

1. Pożytki stanowią przychody Spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości, przypadają właścicielom lokali wyodrębnionych oraz członkom Spółdzielni zajmującym lokale na podstawie lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 20

Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone są na obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalanych na pokrycie kosztów utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania członkom Spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających spółdzielcze prawa do lokali jednolicie w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu.

VI ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

§ 21

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu.

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego i garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
 - opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste przypadające na lokal, ekspertyzy, badania i przeglądy w lokalach. Jednostką podstawową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”,
 - opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
 - opłaty eksploatacyjnej „fundusz remontowy” odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
 - opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”,
 - opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
 - opłaty eksploatacyjnej „fundusz remontowy” odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych niebędący członkami Spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
 - opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”,
 - opłaty eksploatacyjnej „fundusz remontowy” odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
4. Właściciele własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,

- opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienia wspólnego”,
- opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
- opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

§ 23

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatora oraz Kodeksu Cywilnego i Statutu Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości określonej w umowie najmu lub w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w II rozdziale niniejszego regulaminu.

§ 24

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1.

§ 25

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo jego części zgromadzonej przez byłego członka potrąca się z kwoty do wypłaty osobie uprawnionej wymagalne zobowiązania członka z tytułu nieopłacenia opłat za lokal.

§ 26

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych. Koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni traktuje się jako jedną nieruchomość Spółdzielni.

Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 27

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru, lub w razie jej braku sporządzonej z dokumentacji odtworzeniowej.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggi, pralni, suszarni, piwnic.

§ 28

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice i inne z wyjątkiem balkonów i loggi. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne i instalacje związane z jego funkcją.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się także 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 29

Do powierzchni użytkowej garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.

§ 30

Członkowie użytkujący dodatkowe pomieszczenia wnoszą opłaty według zasad ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 31

Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:

- 1) mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu;
- 2) osoby podane przez właściciela lokalu, jako w nim zamieszkujące.

§ 32

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe niezamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 3 miesiące, nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.

2. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu Spółdzielnia, po otrzymaniu zgłoszenia w tym zakresie, zobowiązana jest dokonać korekty rozliczania kosztów.

§ 33

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem zwykłym zgodnie z uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 34

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić użytkownikom:
 - 1) sprawną obsługę administracyjną i techniczną,
 - 2) utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należyтым stanie technicznym - w zakresie dotyczącym obowiązków remontowych Spółdzielni wewnątrz lokali wyszczególnionych w Regulaminie określającym obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali;
 - 3) dostarczenie do lokali i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody do celów użytkowych, energia elektryczna itp.)
2. Użytkownikom przysługują upusty w tych opłatach tylko w przypadku, gdy umowa zawarta przez Spółdzielnię z właściwym dostawcą takie upusty dla Spółdzielni przewiduje i zostały one udzielone.

§ 35

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
 - 1) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej;
 - 2) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się na wejściu do budynku;
 - 3) dostarczenie do budynku i utrzymywania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, podgrzana woda użytkowa, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.);
 - 4) sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych;
 - 5) utrzymania budynku i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym;

- 6) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w nieruchomościach wspólnych;
 - 7) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w nieruchomościach wspólnych;
 - 8) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy oraz ppoż.;
 - 9) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynku i numerów porządkowych;
 - 10) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, w tym w porze zimowej;
 - 11) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenia zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych,
 - 12) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć, instrukcję przeciwpożarową wyciąg z Regulaminu określającego zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie techniczne Spółdzielni, pogotowie energetyczne, gazownicze, wodno-kanalizacyjne, zakład świadczący usługi dźwigowe, policja, straż miejska, straż pożarna);
 - 13) wywieszenia spisu użytkowników lokali;
 - 14) natychmiastowego likwidowania zagrożeń (dla zdrowia lub życia mieszkańców lub innych osób) powstałych w wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
 3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

§ 36

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego w całości lub w części.
3. Podstawą do budowy planu rzeczowo-finansowego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomościach Spółdzielni.

§ 37

Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w dziale II § 5 pkt 1-4 niniejszego regulaminu, ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 38

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
 - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) właścicieli lokali;
 - 4) posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali niebędący członkami w terminie co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie niezależnych od Spółdzielni, w szczególności

energii, gazu wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, podając równocześnie pisemne uzasadnienie.

2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
3. Osobom niebędącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej tylko w przypadku, gdy są właścicielami lokali.

§ 39

1. Zmiana wysokości opłat za lokale polegająca na ich podwyższeniu nie może być częstsza niż co 6 miesięcy.
2. W razie podwyższenia opłat za lokale w części dotyczącej składników, o których mowa w ust. 1. Spółdzielnia przedstawia użytkownikom lokali na piśmie ich zmienioną wysokość wraz z podaniem przyczyny ich podwyższenia.

§ 40

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie.
2. Na żądanie członka lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za mieszkania.

§ 41

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie do dnia 20-go każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie terminu płatności określonego w ust. 1.
3. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, a także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.

VII ROZLICZENIE WYNIKU GOSPODARKI ZASOBAMI

§ 42

1. Wynik finansowy ustalany jest na koniec roku.
2. Wynik finansowy z całokształtu działalności obejmuje:
 - przychody i koszty operacyjne gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - przychody i koszty z gospodarki lokalami użytkowymi, terenami dzierżawionymi i garażami,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne Spółdzielni,
 - przychody i koszty finansowe Spółdzielni,

- zyski i straty nadzwyczajne.
- 3. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową jedynie w eksploatacji lokali mieszkalnych. Różnica pomiędzy kosztami i przychodami zwiększa odpowiednio o koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów.
- 4. Na pozostałych działalnościach, w tym pozostałej działalności operacyjno-finansowej, ustalany jest dochód celem wyliczenia wysokości podatku dochodowego od osób prawnych. Wynik netto z tych działalności przeznaczany jest zgodnie z zapisami zawartymi w Statucie.

VIII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 43

Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni w okresie roku rozliczeniowego, nie powoduje zmiany bieżącej wysokości opłaty za lokal w tym roku.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w MMSM przyjęty uchwałą nr X/35/5/2011 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2011 r.

Regulamin przyjęty uchwałą nr XII/6/2/2014 Rady Nadzorczej z dnia 30.10.2014 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Beata Łupińska

Piotr Kącki