

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

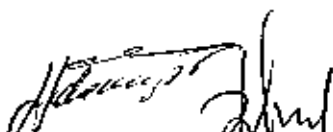
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na:
- eksploatację,
 - zarządzanie,
 - konserwacje i przeglądy,
 - energię elektryczną,
 - odpisy na fundusz remontowy,
 - podatek od nieruchomości i gruntowy
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - wywóz nieczystości stałych,
 - koszty doprowadzenia sygnału TVK,
 - konserwację domofonów,
 - dostawę ciepła i konserwację sieci c.o. i c.w.u.
 - utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie na trzy osiedla: Opole Lubelskie, Kluczkowice, Józefów a następnie na poszczególne nieruchomości.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: m² p.u. lokali, lokale, osoby, wskazania urządzeń pomiarowych, m³, m² pow. gruntu, inne o ile dotyczą opłat niezależnych od spółdzielni a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami.
3. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia określona w dokumencie przydziału, umowie ustanowienia prawa do lokalu, umowie najmu lokalu, akcie notarialnym, itp.
4. Podstawą dokonywania z użytkownikami rozliczeń z tytułu kosztów gzm jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz niniejszy regulamin.
5. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
6. Okresem rozliczeniowym jest rok obrachunkowy pokrywający się z rokiem kalendarzowym.
7. Rozliczenie wyniku z działalności eksploatacyjnej zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następuje po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
8. Wynik na działalności operacyjnej przenosi się zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie.



9. Rozliczenie kosztów dostawy mediów (ciepło, woda) następuje zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych regulaminach.

10. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za dany rok zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Zasady rozliczania kosztów

§ 3

I. Koszty eksploatacji

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

A) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku / z wyłączeniem klatek schodowych/ oraz otoczeniu budynków.

B) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia piwnic, pomieszczeń wspólnego użytku/ m.in. klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie strychy, wejścia do budynków/ oraz do napędu urządzeń technicznych,

C) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,

D) amortyzację,

E) przeglądy,

F) konserwację /tym wynagrodzenia dla konserwatorów/,

G) materiały i usługi związane z bieżącą eksploatacją,

H) koszty transportu,

I) prowizje bankowe,

J) koszty zarządzania,

K) koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania,

L) inne wydatki, które nie mogą być ujęte w § 1 pkt.1

2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości

3. Koszty wymienione w pkt. B, F, G, H są ewidencjonowane na poszczególne osiedla a następnie rozliczane na m² pow. użytk. lokali w poszczególnych nieruchomościach.

4. Koszty wymienione w pkt. C, I są rozliczane na m² pow. użytk. całości zasobów Spółdzielni.

5. Kosztami przeglądów są obciążane poszczególne nieruchomości stawką za lokal lub budynek.

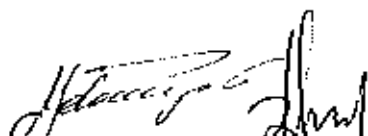
6. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji, jaka wynika z zajmowanej powierzchni użytkowej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących odrębną własność lub zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

§ 4

II. Koszty zarządzania

1. Koszty zarządzania obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na:

- amortyzację środków trwałych,
- koszty obsługi administracyjnej,
- ubezpieczenia, podatki, prowizje bankowe,
- koszty obsługi organów samorządowych,
- koszty utrzymania biura,



- badania bilansu, lustracje,
 - inne koszty.
2. Koszty zarządzania są ewidencjonowane zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni i rozliczane na działalność opodatkowaną i zwolnioną proporcjonalnie do przychodów ze sprzedaży zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
 3. Narzut kosztów zarządzania może być zróżnicowany dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich udziału w ponoszonych wydatkach.

§ 5

III. Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania

1. Kosztami mienia obciążeni są wszyscy użytkownicy lokali w zasobach należących do Spółdzielni.
2. Wysokość obciążenia może być zróżnicowana w zależności od osiedla oraz sposobu korzystania /lokal mieszkalny lub użytkowy/, jeśli ma to wpływ na wydatki ponoszone przez Spółdzielnię.
3. Koszty mienia obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na utrzymanie w czystości i porządku oraz w należyłym stanie technicznym parkingów, dróg osiedlowych, chodników, placów zabaw wraz z wyposażeniem, urządzeń infrastruktury technicznej i innych, na ich naprawy i konserwację oraz podatki.

§ 6

Koszty odpisu na fundusz remontowy

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy, zasady jego wydatkowania i rozliczania normuje szczegółowo odrębny regulamin.
2. Nie wprowadza się odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych.

§ 7

Podatek od nieruchomości i gruntowy oraz wieczyste użytkowanie

1. Oplacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i gruntów oraz za wieczyste użytkowanie jest ewidencjonowany na poszczególne nieruchomości oraz rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych w tej nieruchomości.
2. Właściciele lokali wyodrębnionych rozliczają się z tego tytułu indywidualnie z gminą.

§ 8

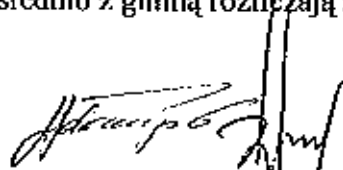
Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin.

§ 9

Wywóz nieczystości stałych

1. Spółdzielnia nalicza koszty wywozu nieczystości stałych w oparciu o uchwały rady gminy oraz deklaracje składane przez użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Właściciele oraz najemcy lokali użytkowych zawierają indywidualne umowy z gminą i bezpośrednio z gminą rozliczają się z tego tytułu.



3. Naliczenia od lokali mieszkalnych są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości, a zadeklarowane przez mieszkańców kwoty odprowadzane do gminy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

4. Koszty utrzymania czystości i porządku w obrębie altanek śmietnikowych obciążają mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

§ 10

Koszty dostarczania sygnału TVK

Koszty dostarczania sygnału TVK rozliczane są na lokale, do których sygnał jest dostarczany. Nie zalicza się ich do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lecz do działalności opodatkowanej.

§ 11

Koszty konserwacji domofonów

Koszty konserwacji domofonów są rozliczane i ewidencjonowane na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji.

§ 12

Koszty dostawy ciepła i ciepłej wody

1. Koszty dostawy energii cieplnej obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za centralne ogrzewanie na rzecz usługodawców zewnętrznych oraz wydatki ponoszone na eksploatację kotłowni własnych.

2. Rozliczanie kosztów następuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Ustalanie opłat za używanie lokalu

§ 13

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokal zajmowany na podstawie umowy najmu są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

3. Opłaty od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby której lokale są zajmowane.

4. Opłaty, o których mowa w pkt.1 mogą być pomniejszone o:

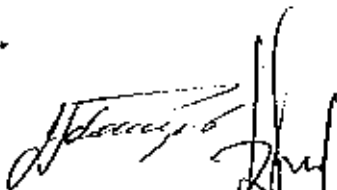
A) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,

B) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

5. Za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń obowiązują opłaty ustalone przez Radę Nadzorczą. Opłaty te są zaliczane do pożytków z nieruchomości wspólnej.

§ 14

1. 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.



2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
3. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty związane z kosztami utrzymania lokalu za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia) jednak nie dłużej niż jeden miesiąc od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię przed tą datą.

§ 15

Za opłaty, o których mowa w § 13 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

- stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w ustępie pierwszym ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 16

Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wnoszą opłaty w wysokości określonej umowami najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali przez Spółdzielnię określają odrębne uregulowania wewnętrzne.

§ 17

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej.

§ 18

O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na trzy miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Na żądanie członka, lub niebędącego członkiem właściciela lokalu spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić kalkulację opłat.

§ 19

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub bezpośrednio na drodze sądowej.
2. Właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
3. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub na drogę sądową nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.



§ 20

Oplaty za używanie lokali obejmują również spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali. Wysokość spłaty określona jest w odrębnych przepisach.

§ 21

Oplaty za używanie lokali są wnoszone przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

22

1. Nie ustała się opłat od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Koszty dotyczące lokali własnych są odnoszone bezpośrednio w koszty działalności na potrzeby której są wykorzystywane.

Obowiązki Spółdzielni

§ 23

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom, możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich urządzeń i instalacji oraz sprawną obsługę administracyjną.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej, elektrycznej - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, oraz instalacji domofonowej i telewizyjnej bez osprzętu.
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki użytkownika w tym zakresie uznaje się:
 - naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - naprawy okien i drzwi,
 - naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych z wymiana tych urządzeń włącznie,
 - naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - malowanie: drzwi, okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawa wszelkich szkód powstałych z winy użytkownika, obciąża tego użytkownika. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za dodatkową opłatą.

Postanowienia końcowe

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krystyna Ryzek



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Adam Piłat

