

REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmuje:
 - 1) budynki, lokale mieszkalne, użytkowe, garaże stanowiące własność spółdzielni.
 - 2) nieruchomości wspólne objęte zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach.
3. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

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

mienie ogólne spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię;

mienie wspólne - nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu określonych nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię;

powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania (bez powierzchni przynależnych do lokalu), którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu;

okres rozliczeniowy – rok kalendarzowy;

użytkownik lokalu – właściciel, współwłaściciel, lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dzielą się na:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali (opłaty niezależne od właściciela),
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiące części wspólne nieruchomości.
2. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów są:
 - 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) wskazania urządzeń pomiarowych.

3. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej spółdzielni dzielą się na:
 - 1) przychody z opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych,
 - 2) przychody z opłat za użytkowanie lokali i garaży na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
 - 3) przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - 4) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
 - 5) inne przychody spółdzielni.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania lokali, eksploatacji i utrzymania części wspólnych danej nieruchomości.

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

§ 4

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

- 1) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu oraz do podgrzania zimnej wody,
- 2) zimnej wody liczonej łącznie z wodą zużyta jako wody ciepłej i koszty odprowadzania ścieków,
- 3) wywozu odpadów komunalnych.

§ 5

1. Koszty dostawy energii ciepłej na cele ogrzania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawy energii ciepłej według cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie.
2. Na poczet kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody stosowane są następujące zasady ustalania opłat miesięcznych, uchwalone przez radę nadzorczą na podstawie, których zarząd spółdzielni ustala ich wysokość:
 - 1) w lokalach mieszkalnych na cele ogrzania lokalu zaliczkę ustala się od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) opłata za metr sześcienny podgrzania zimnej wody według wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierza).
3. Opłata za energię cieplną zużytą na ogrzanie lokali mieszkalnych i użytkowych mają charakter zaliczkowy. Różnica między kosztami energii cieplnej a zaliczkami z tego tytułu podlega przeksięgowaniu na koniec okresu rozliczeniowego na rozrachunki za lokale i rozliczeniu z mieszkańcami w następnym roku w terminie do 30 czerwca.
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie w danym lokalu uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym są zainstalowane grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzącą w skład lokalu (np. przedpokój) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie balkonów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni i wózkowni.
5. Szczegółowe zasady rozliczania energii ciepłej określa uchwała rady nadzorczej.

§ 6

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie na każdą nieruchomość wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach danej nieruchomości.
2. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków pokrywane są przez użytkowników według wskazań urządzeń pomiarowych za metr sześcienny zimnej wody i za metr sześcienny odprowadzania ścieków ustalonych przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków stosowanych łącznie.
3. W lokalach stosuje się opłatę stałą w wysokości ustalonej przez radę nadzorczą, którą przeznacza się na pokrycie niedoboru wynikającego z różnicy wskazań wodomierza głównego oraz kosztów wymiany wodomierzy dla potrzeb legalizacji.
4. W razie stwierdzenia naruszenia plomb wodomierza zawinionego przez użytkownika lokalu lub fałszowania wskazań bądź niesprawności wodomierza spółdzielnia rozliczy zużycie wody w lokalu za podstawę biorąc średnią zużycia wody z ostatnich 12 miesięcy.
5. Użytkownika lokalu zalegającego z opłatami za użytkowanie lokalu ponad dwa miesiące można pozbawić dostawy ciepłej wody do czasu uregulowania zaległości. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal przedstawicielowi spółdzielni celem dokonania stosownego odłączenia.

§ 7

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych ustala się na podstawie złożonej w odpowiednim organie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Koszty i opłaty wywozu odpadów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 8

W przypadku gdy lokal mieszkalny jest niezamieszkały lub nieużytkowany, właściciel lokalu lub jego najemca ma obowiązek powiadomienia o tym spółdzielni, która na podstawie oświadczenia składa do odpowiedniego organu korektę deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH CZĘŚCI WSPÓLNE NIERUCHOMOŚCI

§ 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Użytkownicy lokali ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 10

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej składają się w szczególności n/w koszty:

- 1) energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenia terenów, itp.),
- 2) ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej lub innych rodzajów ubezpieczeń,
- 3) utrzymania czystości wokół budynków oraz zieleni,
- 4) drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego,

- 5) odpisów na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez radę nadzorczą,
- 6) utrzymania instalacji domofonowej i gazowej jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona,
- 7) konserwacji i zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną wynikające z odrębnej ewidencji księgowej kosztów konserwacji i ogólnych spółdzielni,
- 8) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatek od nieruchomości przypadający na lokale będące własnością spółdzielni w zależności od ich charakteru przeznaczenia według stawek wynikających z innych przepisów,
- 9) prowizji bankowych,
- 10) podatek od nieruchomości i inne koszty mienia spółdzielni przypisanego do konkretnej nieruchomości,
- 11) wszystkich innych kosztów nie wymienionych powyżej a poniesionych przez spółdzielnię dotyczących części wspólnych nieruchomości.

§ 11

1. Do kosztów ogólnych spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców spółdzielni, właścicieli lokali użytkowych oraz zarządzanymi na zlecenie wspólnotami mieszkaniowymi a w szczególności:
 - 1) wynagrodzenia pracowników spółdzielni wraz z pochodnymi,
 - 2) koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy, świadczeń pracowniczych, szkoleń, podróży służbowych, itp.,
 - 3) koszty materiałów biurowych, jego utrzymania oraz wyposażania,
 - 4) amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
 - 5) ubezpieczeń majątkowych,
 - 6) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego mienie spółdzielni a nie przypisane do użytkowania konkretnej nieruchomości,
 - 7) koszty usług prawnych i informatycznych,
 - 8) opłat sądowych, notarialnych, pocztowych oraz wszelkie inne koszty nie wymienione a ponoszone przez spółdzielnię w celach, o których mowa w ust. 1.
2. Koszty ogólne spółdzielni rozlicza się na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie.

§ 12

1. Do kosztów konserwacji zalicza się wszelkie koszty ponoszone przez spółdzielnię w celu utrzymania w należytym stanie technicznym budynków i ich części będących w zasobach spółdzielni oraz zarządzanymi wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie, w szczególności:
 - 1) koszty wynagrodzeń wraz z narzutami, świadczeń pracowniczych konserwatorów zatrudnionych w spółdzielni,
 - 2) szkolenia, koszty podróży służbowych,
 - 3) utrzymanie warsztatu, itp.,
 - 4) usługi konserwacji z zewnątrz,
 - 5) materiały,
 - 6) amortyzacja urządzeń oraz wszelkie inne koszty nie wymienione a ponoszone w celach, o których mowa w ust. 1.
2. Koszty konserwacji są odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

IV. POŻYTKI I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

§ 13

1. Przychody z najmu lub za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości stanowią pożytki z nieruchomości i są ewidencjonowane na nieruchomości, której dotyczą.
2. Pożytki z nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych przychodów służą pokrywaniu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w szczególności przekraczające te koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielni (np. najem lokali użytkowych, których spółdzielnia jest właścicielem), pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznacza się członkom spółdzielni na obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich nieruchomości w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 14

1. Podstawą do ustalenia przez spółdzielnię opłat na pokrycie poszczególnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest roczny plan finansowo – gospodarczy spółdzielni uchwalony przez radę nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na wniosek zarządu, rada nadzorcza dokonuje korekty planu finansowo – gospodarczego w całości lub części.

§ 15

1. Członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - 2) opłat eksploatacyjnych obejmujących koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, pomniejszone o pożytki spółdzielni wymienione w § 13 niniejszego regulaminu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - 2) opłat eksploatacyjnych obejmujących koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, pomniejszone o pożytki spółdzielni wymienione w § 13 niniejszego regulaminu.
3. Właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,

- 2) opłat eksploatacyjnych obejmujących koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

§ 16

Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wnoszą opłaty zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową. Obowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu.

§ 17

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali i innych użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody, odbioru ścieków, odpadów komunalnych spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby zainteresowane, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 18

1. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem, w którym nastąpiło faktyczne opróżnienie lokalu.
2. Opłaty eksploatacyjne użytkownicy są zobowiązani wносить do dnia 15 każdego miesiąca.
3. Nie można dokonywać samowolnego obniżenia wysokości opłat.
4. Od nieopłaconych w terminie należności spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

§ 19

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2019 roku.
2. Traci moc regulamin zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hańcza” w Suwałkach uchwalony Uchwałą nr 3/12 z dnia 6 marca 2012 roku.

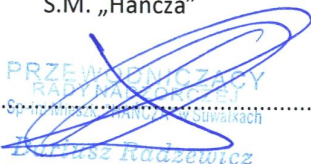
Sekretarz R. N.

S.M. „Hańcza”

p.o. 

Przewodniczący R. N.

S.M. „Hańcza”


PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Hańcza” w Suwałkach
Zdzisław Radzewicz

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
» H A Ń C Z A «
w Suwałkach

ROZDZIELNIK

DLA KOSZTÓW EKSPLOATACJI W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH

L.P.	NIERUCHOMOŚĆ		POW. UŻYT	ROZDZIELNIK KOSZTÓW
1	Nr 1	– lokale mieszkalne	2 270 m ²	wartość kosztów równa się wartości przychodów zgodnie z planem wspólnoty mieszkaniowej
2	Nr 2	– lokale mieszkalne	2 095 m ²	22 % wartości wynikającej z różnicy kosztów ogółem eksploatacyjnych pomniejszonych o koszty eksploatacji nieruchomości Nr 1, koszty eksploatacji pawilonów w nieruchomości Nr 4, koszty eksploatacji w nieruchomości Nr 7, 8, 9, 10, 11 i koszty eksploatacji garaży w nieruchomości Nr 6
3	Nr 3	– lokale mieszkalne	2 112 m ²	25 % wartości wyliczonej jak z pozycji 2
4	Nr 4	– lokale mieszkalne	561 m ²	3 % wartości wyliczonej jak w pozycji 2
		– lokale usługowe		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
5	Nr 5	– lokale mieszkalne	1 631 m ²	17 % wartości wyliczonej jak w pozycji 2
6	Nr 6	– lokale mieszkalne	3 248 m ²	33% wartości wyliczonej jak w pozycji 2
		– garaże 16 sztuk		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
7	Nr 7	– garaże 22 sztuki		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
8	Nr 8	– garaże 10 sztuk		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
9	Nr 9	– lokale usługowe		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
		– garaże 5 sztuk		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
10	Nr 10	– lokale usługowe		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
		– garaże 5 sztuk		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą
11	Nr 11	– garaże 12 sztuk		wartość kosztów równa się przychodom wg stawki uchwalonej przez radę nadzorczą