

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

§ 1

1. Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące akty prawne:

- a) Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021r. poz.648 z późniejszymi zmianami).
- b) Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020r. poz.1465 z późniejszymi zmianami).
- c) Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020r. poz.2028)
- d) Ustawę z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021r. poz.217).
- e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i garażami oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali i garaży.
2. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni,
 - d) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie do wspólnego korzystania,
 - e) koszty odpisu na fundusz remontowy,
 - f) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Definicję zasobów mieszkaniowych przyjmuje się zgodnie z interpretacją Ministra Finansów, na podstawie przepisów Ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020r. poz.1406 z późniejszymi zmianami).
5. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o rachunek ekonomiczny, okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych własnych i lokali stanowiących odrębną własność oraz mienie spółdzielni.
7. Podstawą prowadzenia działalności spółdzielni są roczne plany gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą.
8. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest podstawą do dokonania korekty planu gospodarczego, rozliczenia kosztów, a także wymiaru opłat za używanie lokali, części wspólnej oraz mienia spółdzielni służącego do użytku wspólnego.

§ 3

1. Określenia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:

- a) **użytkownik lokalu** - członek spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, członek spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego oraz najemca lokalu (zarówno mieszkalnego jak i użytkowego).
- b) **odrębna nieruchomość** - grunt niezabudowany, bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale z gruntem związanymi, dla którego ustanowiono odrębną księgę wieczystą.
- c) **część wspólna nieruchomości** - grunt oraz te części budynku lub budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności; pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (np. wymiennikownie, itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, dźwigi, zsypy na śmieci, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne i odgromowe, gazowe, kominowe, inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości oraz chodniki, drogi, zieleń, mała architektura, parkingi, zatoki postojowe, boksy śmietnikowe itp.
- d) **pomieszczenie przynależne** - piwnica przypisana do lokalu mieszkalnego (zgodnie z Uchwałą Zarządu określającą odrębną własność lokalu).
- e) **udział w nieruchomości wspólnej** - stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego (piwnicy) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych.
- f) **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
- g) **lokal mieszkalny** - zespół izb wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniem przynależnym służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- h) **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, którą ujęto w Uchwale Zarządu określającej odrębną własność lokalu.
- i) **mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** - nieruchomość wraz z infrastrukturą techniczną służącą do zabezpieczenia dostawy mediów oraz inną, niezbędną do zaspokajania potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w danych nieruchomościach. Do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zaliczamy w szczególności: chodniki, ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne, parkingi, zatoki parkingowe, oświetlenie terenów i ulic, ogrodzenia, elementy małej architektury, tereny zielone, boksy śmietnikowe, infrastrukturę techniczną służącą do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków np. hydroforownie, a nienależące do części wspólnej nieruchomości.
- j) **mienie ogólne spółdzielni** - wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też niestanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.
- k) **osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym** - osoba faktycznie korzystająca z lokalu - członek spółdzielni, właściciel niebędący członkiem spółdzielni, osoba dysponująca własnościowym prawem do lokalu niebędąca członkiem, najemca oraz inne osoby zamieszkujące w lokalu.
- l) **pożytki z nieruchomości** - przychody z wynajmu lub z dzierżawy części nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.
- m) **zarządzanie nieruchomościami** - podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na

celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno finansowej poszczególnych nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem aż do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

§ 4

1. Za jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się:
 - a) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
 - b) osobę zamieszkałą,
 - c) osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym,
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych,
 - e) budynek,
 - f) nieruchomość (w przeliczeniu na m² powierzchni trawników i zieleni urządzonej, metry bieżące żywopłotów i dróg, sztuki lokali, domofonów i drzew itp.),
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych wraz z lokalami przynależnymi oraz lokali użytkowych określana jest w oparciu o dokumentację techniczną.
3. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkownika lokalu.
4. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych weryfikuje się na podstawie oświadczenia złożonego przez osobę zamieszkującą w danym lokalu.

§ 5

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego zalicza się:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
 - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - c) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - d) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego o ile nie jest on uiszczany przez właściciela,
 - e) utrzymanie dźwigów,
 - f) pozostałe koszty związane z lokalem.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości zalicza się:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych,
 - b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w części wspólnej i koszt zużycia wody wynikający z różnicy pomiędzy sumą indywidualnych liczników a licznikiem głównym,
 - c) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
 - d) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku(klatki schodowe , piwnice , itp.),
 - e) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - f) podatek od nieruchomości dotyczący części wspólnej, podatek gruntowy oraz opłatę za wieczyste użytkowanie,
 - g) koszty utrzymania czystości wokół budynku,
 - h) koszty zabiegów dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - i) koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych,
 - j) koszty konserwacji, a w szczególności:

- 1) instalacji elektrycznych i domofonowych,
 - 2) instalacji gazowych,
 - 3) przewodów kominowych,
 - 4) instalacji wodno-kanalizacyjnych,
 - 5) instalacji centralnego ogrzewania,
 - 6) obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowych i zabawowych,
 - 7) przeglądów wynikających z art.62 Prawa budowlanego,
 - 8) terenów zielonych (koszenie trawników, utrzymanie skwerów, cięcie drzew, krzewów i żywopłotów, uzupełnianie nasadzeń),
 - 9) drzwi i samozamykaczy,
 - 10) odśnieżania dróg, chodników oraz powierzchni dachowych,
 - 11) opłat za przerwanie i wznowienie dostawy gazu,
 - 12) opłat za nałożenie plomb na instalacje elektryczne,
 - 13) koszty utrzymania dyżurów na wypadek awarii instalacji,
 - 14) wykonywanie innych prac mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania zasobów spółdzielczych oraz utrzymania ich estetyki, przy realizacji których nie występuje potrzeba wbudowania elementów, urządzeń lub wykorzystania materiałów budowlanych.
- k) koszty odpisu na fundusz remontowy,
- l) koszty związane z monitorowaniem i transmisją danych,
- m) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością (koszty ogólne i koszty zarządu spółdzielni),
- n) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości,
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni służącego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych nieruchomościach zalicza się:
- a) koszty utrzymania czystości,
 - b) koszty utrzymania zieleni i konserwacji małej architektury,
 - c) koszty zużycia energii elektrycznej i utrzymania oświetlenia (w tym oświetlenia terenów spółdzielni),
 - d) podatek od nieruchomości, podatek gruntowy i opłata za wieczyste użytkowanie,
 - e) koszty utrzymania dróg wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych, chodników, zatok parkingowych i odśnieżania,
 - f) koszty utrzymania infrastruktury technicznej służącej do zabezpieczenia dostawy mediów,
 - g) koszty ubezpieczenia,
 - h) koszty związane z monitorowaniem i transmisją danych,
 - i) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością,
 - j) koszty pozostałe związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia spółdzielni służącego do wspólnego użytku.
4. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego spółdzielni zalicza się:
- a) koszty utrzymania czystości,
 - b) koszty utrzymania zieleni i konserwacji małej architektury,
 - c) koszty zużycia energii elektrycznej i utrzymania oświetlenia terenów spółdzielni,
 - d) podatek od nieruchomości, podatek gruntowy i opłata za wieczyste użytkowanie,
 - e) koszty utrzymania dróg wewnętrznych, ciągów pieszo - jezdnych, chodników, zatok parkingowych, odśnieżanie,

- f) koszty odpisu na fundusz remontowy,
- g) koszty ubezpieczenia,
- h) koszty związane z monitorowaniem i transmisją danych,
- i) koszty zarządzania i administrowania,
- j) koszty pozostałe związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia ogólnego.

§ 6

Zasady rozliczania kosztów związanych eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego, w szczególności dostawy energii cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, określają odrębne regulaminy, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 7

1. Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.
 - a) Koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie lub ogrzewanie w częściach wspólnych nieruchomości rozlicza się na podstawie wskazań liczników w danych nieruchomościach.
 - b) Koszty oświetlenia terenu w obrębie danej nieruchomości ustala się na podstawie zawartych umów.
2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów kapitalnych dźwigów osobowych.
 - a) Koszty eksploatacji, konserwacji dźwigów osobowych rozlicza się w ramach nieruchomości, na której budynki wyposażone są w dźwigi.
 - b) Na koszty eksploatacji dźwigów osobowych składają się w szczególności dozór techniczny, energia elektryczna, ubezpieczenie majątkowe, konserwacje dźwigów, pomiary elektryczne oraz usuwanie skutków dewastacji.
 - c) Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów na dany rok ustala się w oparciu o faktycznie poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem przewidywanych zmian kosztów w roku następnym.
 - d) Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu odpłatności za użytkowanie dźwigu jest osoba zamieszkała w lokalu. Przyjmuje się następujące zasady przy ustalaniu opłaty za używanie dźwigu:
 - 1) osoby zamieszkałe w mieszkaniach na parterze - bez opłat ,
 - 2) osoby zamieszkałe w mieszkaniach na I piętrze - 50% skalkulowanej opłaty,
 - 3) pozostałe osoby zamieszkałe w budynku - 100% skalkulowanej opłaty.Opłata miesięczna za korzystanie z dźwigu równa się iloczynowi stawki jednostkowej skalkulowanej dla danej nieruchomości i ilości osób zamieszkałych w lokalu z uwzględnieniem lokalizacji mieszkania (parter 0%, I p. 50%, pozostałe 100%).
 - e) Liczbę osób w gospodarstwie domowym, według, której ustala się opłatę za korzystanie z dźwigu stanowią wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu.
 - f) Użytkownicy lokali mają obowiązek niezwłocznego zgłaszania do spółdzielni na piśmie wszelkich zmian dotyczących ilości zamieszkałych osób, jak urodzenie dziecka, zgon osoby zamieszkującej w lokalu.
 - g) Nowy wymiar opłaty zostanie wprowadzony zgodnie ze złożonym oświadczeniem.
 - h) Koszty wymiany i remontów dźwigów rozliczane są w ramach funduszu remontowego.
3. Zasady rozliczania kosztów konserwacji na poszczególne nieruchomości.
 - a) Koszty konserwacji związane z wykonywaniem robót elektrycznych i hydraulicznych, obsługą instalacji centralnego ogrzewania, usługami konserwatorskimi, odśnieżaniem chodników, pozostałymi robotami oraz utrzymaniem mienia wspólnego rozlicza się na podstawie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
 - b) Koszty konserwacji związane z obsługą kominiarską rozlicza się na podstawie ilości lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

- c) Koszty konserwacji związane z obsługą domofonów rozlicza się na podstawie ilości central domofonowych w danej nieruchomości.
- d) Koszty konserwacji związane z odśnieżaniem dróg rozlicza się na podstawie ilości metrów bieżących dróg w danej nieruchomości.
- e) Koszty konserwacji związane z utrzymaniem zieleni urządzonej rozlicza się na podstawie powierzchni zieleni urządzonej w danej nieruchomości.
- f) Koszty konserwacji związane z koszeniem i utrzymaniem trawników rozlicza się na podstawie powierzchni trawników w danej nieruchomości.
- g) Koszty konserwacji związane z cięciem i utrzymaniem żywopłotów rozlicza się na podstawie metrów bieżących żywopłotów w danej nieruchomości.
- h) Koszty konserwacji związane z cięciami i pielęgnacją drzew rozlicza się na podstawie ilości drzew w danej nieruchomości.

§ 8

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości (za wyjątkiem kosztów dotyczących dźwigów osobowych) są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty zarządzania i administrowania przypadające na części wspólne nieruchomości ustalane są na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.

§ 9

Koszty związane z eksploatacją i konserwacją mienia spółdzielni służącego do wspólnego korzystania przez użytkowników dwóch lub więcej nieruchomości są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na te nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty zarządzania i administrowania przypadające na te nieruchomości ustalane są na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.

§ 10

Koszty związane z eksploatacją i konserwacją mienia ogólnego spółdzielni są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty zarządzania i administrowania przypadające na mienie ogólne spółdzielni ustalane są na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.

§ 11

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 5 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczym spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości oraz odpis na fundusz remontowy mienia spółdzielni.
3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości według zasad memoriału.
4. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

§ 12

1. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną na terenie spółdzielni prowadzi się w oparciu o opracowany plan roczny, który zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Źródła finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej:
 - a) wpłaty członków spółdzielni i osób korzystających z tej działalności,
 - b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni,
 - c) inne wpływy.
3. Zasady prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ustala odrębny regulamin, określający zasady funkcjonowania i finansowania Spółdzielczego Centrum Kultury (SCK).

§ 13

1. Koszty utrzymania i administrowania garaży oraz infrastruktury niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania garaży są ewidencjonowane oddzielnie na poszczególne nieruchomości garażowe.
2. Opłaty za użytkowanie garaży przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania, zarządzania i administrowania garaży oraz infrastruktury niezbędnej do prawidłowego ich funkcjonowania.
3. Ustalanie wysokości opłat odbywa się na podstawie zatwierdzonego planu gospodarczego spółdzielni na dany rok.
4. Koszty remontów obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji garaży.

§ 14

Zasady wynajmu lokali, dzierżaw terenów oraz najmów powierzchni ścian są określane w indywidualnych umowach.

§ 15

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
 - a) wnoszenie opłaty przez wszystkich użytkowników lokali,
 - b) uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - c) nadwyżkę bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje najemców lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
4. Ustalanie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczny plan gospodarczy poszczególnych nieruchomości uchwalany przez Radę Nadzorczą.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego powstaje z dniem postawienia przez spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu i zdanienia kluczy do spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, osobami niebędącymi członkami spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, najemcami lokali mieszkalnych oraz osobami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Terminy wnoszenia opłat określa Statut.
8. W przypadku zaległości w opłatach spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
9. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników w trybie i w terminach zgodnych z obowiązującymi przepisami.