

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
WYBRZEŻE

SŁAWNO 1965 r.

RADCA PRAWNY

Stanisław Szostak

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie

Data: 14.09...... 2022 r.

ZATWIERDZIŁ DO PRZEDŁOŻENIA RADZIE NADZORCZEJ

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Kazimierz Olejniczak

CZŁONEK ZARZĄDU

Grzegorz Tworek

(Zarząd)

30.08.2022 r.

(data)

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2022 z dnia 14.09.2022 roku

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie

§ 2

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) koszty obsługi eksploatacyjnej;
 - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 - c) centralne ogrzewanie;
 - d) dostawę ciepła do podgrzania wody;
 - e) wywóz nieczystości stałych;
 - f) dostawę wody i odprowadzenia ścieków;
 - g) podatek od nieruchomości;
 - h) utrzymania domofonów;
 - i) dostawę sygnału telewizyjnego- telewizji kablowej;
 - j) innych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym kosztów finansowych i pozostałych kosztów operacyjnych;
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości (Art. 4. ust 4¹ pkt 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) .
3. Ewidencja o której mowa w ust. 2 prowadzona jest z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe oraz z podziałem na lokale w najmie. Fundusz remontowy ewidencjonowany i rozliczany jest na nieruchomości i na każdy budynek(Art. 4. ust 4¹, pkt 2 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) .
4. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów poszczególnych nieruchomości, to poniesione przez Spółdzielnię koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub udziałem ułamkowym w danej nieruchomości z uwzględnieniem podziału o którym mowa w ust. 3.
5. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
6. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki

zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego regulaminu.

7. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi oprócz kosztów centralnego ogrzewania, które rozlicza się za okres od 01.08 do 31.07 następnego roku.

8. Jednostką rozliczeniową kosztów zasobami mieszkaniowymi jest 1 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (wyjątek stanowią koszty ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości).

9. Korekty opłat czynszowych zależnych od ilości osób spowodowane czasowym przebywaniem poszczególnych osób poza stałym miejscem zamieszkania będą dokonywane na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni lub wg uregulowań odrębnymi przepisami.

10. W przypadku indywidualnego opomiarowania zużycia zimnej i ciepłej wody, jak również dostaw ciepła do poszczególnych lokali jednostką rozliczeniową są jednostki stosowane przez dostawcę ciepła i wody.

11. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według pomiaru z natury na podstawie normy PN-ISO:1007.

1. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnek o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m².
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
4. Do powierzchni lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220cm zalicza się w 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.

6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia w lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest wliczana do powierzchni tego lokalu.
7. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np, wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
8. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.
9. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

12. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni lokali powinna nastąpić korekta powierzchni lokali.

13. Za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń niemieszkalnych i mieszkalnych w budynku wielorodzinnym pobierane są opłaty w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 3

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1) Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków.
- 2) Energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości.
- 3) Wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze.
- 4) Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami.
- 5) Wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości.
- 6) Narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 7) Inne wydatki.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni są ustalane wg stawek zł/m² lub udziałem ułankowym w danej nieruchomości określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określane przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.

3. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

- 1) Kwotę wpłaconych 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).

Rozliczenie kosztów ogrzewania i dostawy ciepłej wody

4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

5. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

6. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości.

7. Gospodarkę odpadami komunalnymi reguluje Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 1996 nr 32 poz. 622 z późn. zm.).

8. Wysokość stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi uchwała Rada Miejska w Sławnie i stanowią one koszty niezależne od Spółdzielni.

Rozliczanie kosztów zużycia wody.

9. Postawą do ustalenia opłat zużycia wody w mieszkaniach bez indywidualnych wodomierzy są zasady wynikające z regulaminu rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

10. Ilość odprowadzanych ścieków przyjmuje się jako sumę ilości zużytej zimnej i ciepłej wody.

Podatek od nieruchomości.

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

- 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- 2) podatek od lokali mieszkalnych.
- 3) podatek od lokali użytkowych,

12. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 11 pkt. 1 i 2 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

13. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

14. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 11 pkt. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a ust. 11 pkt. 3 rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

15. Jeżeli wyodrębniono własność lokalu obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części wspólnych budynku ciąży indywidualnie na właścicielach lokalu w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Przy czym właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym kosztach podatku od tych nieruchomości zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Art. 4, ust. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 4

USTALENIE OPŁAT ZA LOKALE

1. Obciążanie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane wg zasad określonych w § 2, może być pomniejszone o:
 - 1) Przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach majątku wspólnego Spółdzielni,
 - 2) Przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej,
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
 - 1) Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.
 - 2) Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby, której lokale te są użytkowane.
 - 3) Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela lokalu na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
 - 4) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
 - 5) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
 - 6) Opłaty za używanie lokalu powinny być wnoszone przez członków spółdzielni co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca - za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na konto Spółdzielni. Opłaty za dany miesiąc wniesione w danym miesiącu nie powodują naliczenia odsetek.
 - 7) Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. Opóźnienie nie większe niż 15 dni nie powoduje naliczenia odsetek.

3. Za opłaty, o których mowa w ust. 2. solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 3) Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące przed ich zmianą, na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
 - 1) Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację.
 - 2) Zmiana wysokości opłat na korzyść członków Spółdzielni lub właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni (obniżka opłat), może zostać dokonana bez uprzedniego zawiadomienia.
 - 3) Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, oraz właściciel lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
 - 4) W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, które obowiązani są uiszczać w zmienionej wysokości.
5. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana kontrolować pomieszczenia ogólnego użytku oraz zapewnić czystość i porządek w otoczeniu budynków, utrzymać 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 § 2, Regulaminu użytkowania lokali oraz porządku domowego i współżycia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie.

§ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

Traci moc regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za użytkowanie lokali w SM „Wybrzeże” w Sławnie z dnia 23-09-2020 r.

Niniejszy regulamin obowiązuje z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą SM „Wybrzeże” w Sławnie

Sekretarz Rady

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Zdzisław Zdzisławski

Przewodniczący Rady

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Iwona Majewska