

REGULAMIN

**rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania
nieruchomości oraz zasad ustalania opłat
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Silesia” w Katowicach**

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 68/12 z 4.06.2012 r.

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z dnia 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2004r. Nr. 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001r. nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2001r. Nr 72 poz 747 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 153 poz. 1504 z późniejszymi zmianami)
- Statut SM „SILESIA” w Katowicach, zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 26.08.2011 r.

§ 1. Postanowienia ogólne

Gospodarowanie nieruchomościami obejmuje:

1. Obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w tym:
 - 1.1. utrzymanie nieruchomości budynkowej,
 - 1.2. remonty nieruchomości,
 - 1.3. ogólne administrowanie,
 - 1.4. utrzymanie mienia ogólnego Spółdzielni,
 - 1.5. utrzymanie mienia osiedli,
 - 1.6. opłaty gruntowe i podatki,
 - 1.7. działalność społeczną i kulturalno-oświatową,
 - 1.8. opomiarowanie i rozliczanie wody,
 - 1.9. opomiarowanie i rozliczanie centralnego ogrzewania,
 - 1.10. obowiązkowe przeglądy,
 - 1.11. eksploatację dźwigów osobowych.

2. Działalność związaną z dostawą mediów i innymi usługami, w tym:
 - 2.1. dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 2.2. dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 2.3. podstawowy pakiet telewizji kablowej,
 - 2.4. gospodarkę lokalami użytkowymi i garażami.

3. Koszty działalności określone w pkt 1 i 2 ewidencjonowane są i rozliczane oddzielnie, a w sprawozdaniu finansowym ujmowane są zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości.

4. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami i ustalania opłat za używanie lokali jest plan gospodarczo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki nieruchomościami Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu może dokonać korekty planu gospodarczo-finansowego oraz ewentualnej zmiany wysokości opłat za używanie lokali.
6. Wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni tj. m.in.: koszty c.o., c.c.w. ustalana jest w oparciu o uchwałę Zarządu i nie wymaga korekty planu gospodarczo-finansowego.
7. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki nieruchomościami Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
8. Dla zapewnienia prawidłowej gospodarki nieruchomościami dokonuje się rozliczenia kosztów odpowiednio według:
 - a) wielkości udziałów lokali w nieruchomości wspólnej (wielkość udziałów odpowiada powierzchni lokali),
 - b) ilości zużytych mediów.
9. Koszty gospodarki nieruchomościami rozlicza się do:
 - 9.1. metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali dla kosztów określonych w punktach: 1.1 – 1.11,
 - 9.2. lokalu dla kosztów określonych w punkcie 2.3,
 - 9.3. wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników zainstalowanych dla mediów określonych w punktach 2.1. i 2.2.
10. Pożytki z własnej działalności gospodarczej i inne przychody dzielą się na:
 - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni.
11. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej zasilają fundusz remontowy i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości. Pożytki z nieruchomości wspólnej to w szczególności przychody z reklam, szyldów reklamowych, najmu pomieszczeń wspólnych jak np. wózkownie czy najem dachów na rzecz operatorów sieci komórkowych.

12. Pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalno-oświatowej. Pożytki z mienia Spółdzielni to w szczególności przychody z najmu lokali użytkowych, najmu własnych lokali mieszkalnych, dzierżawy gruntów czy przychody finansowe.
Decyzję o podziale pożytków z działalności gospodarczej podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 2. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości

1. Koszty eksploatacji nieruchomości zawierają:
 - 1.1. koszty utrzymania nieruchomości budynkowej,
 - 1.2. odpis na fundusz remontowy,
 - 1.3. koszty ogólne administrowania,
 - 1.4. koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni,
 - 1.5. koszty utrzymania mienia osiedli,
 - 1.6. opłaty gruntowe i podatki,
 - 1.7. działalność społeczną i kulturalno-oświatową,
 - 1.8. koszty opomiarowania i rozliczania wody (wodomierze),
 - 1.9. koszty opomiarowania i rozliczania c.o. (podzielniki),
 - 1.10. koszty przeglądów obligacyjnych,
 - 1.11. koszty eksploatacji dźwigów osobowych.

2. Koszty określone w punkcie 1.1 ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obejmują wydatki na :
 - utrzymanie czystości i porządku wewnątrz i na zewnątrz budynku, w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz „akcję zima”,
 - energię elektryczną zużywaną dla potrzeb mienia wspólnego określonej nieruchomości,
 - wywóz nieczystości stałych,
 - ubezpieczenia majątkowe nieruchomości,
 - konserwacje, w tym: eksploatację instalacji c.o., elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, deszczowej, bieżące naprawy, koszenie trawy i pielęgnację zieleni, konserwację domofonów, konserwację małej architektury, czyszczenie zsypów, przeglądy obligacyjne oraz opomiarowanie i rozliczanie wody,
 - administrowanie nieruchomościami, w tym koszty utrzymania administracji oraz rady osiedla,
 - inne udokumentowane koszty dotyczące bezpośrednio nieruchomości (jak np. zużycie wody do mycia klatek schodowych, dezynfekcja, deratyzacja).

3. Koszty określone w punkcie 1.2 ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości budynkowe i obejmują wydatki na remonty.

3.1. Planowane koszty remontów określa się w oparciu o plan rzeczowy zamierzeń remontowych dla każdej nieruchomości, którego podstawę stanowi przegląd stanu technicznego budynku i infrastruktury nieruchomości.

3.2. Przyjęty w rocznym planie gospodarczo-finansowym zakres robót oraz planowane roboty remontowe lat przyszłych są podstawą ustalenia stawki odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty określa „Regulamin funduszu na remonty Spółdzielni Mieszkaniowej „SILESIA”.

4. Koszty określone w punkcie 1.3 ewidencjonowane są łącznie dla całej Spółdzielni i obciążają poszczególne nieruchomości.

Koszty te obejmują koszty ogólne, w tym:

- wynagrodzenia,
- nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne,
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników,
- pozostałe koszty osobowe,
- koszty biurowe i opłaty bankowe,
- koszty podatków i opłat o charakterze ogólnym,
- koszty składek na rzecz organizacji spółdzielczych oraz koszty organów samorządowych (Rady Nadzorczej, Walnego Zebrania).

5. Koszty, określone w punkcie 1.4 obejmujące mienie służące ogółowi mieszkańców Spółdzielni, ewidencjonowane są łącznie dla całej Spółdzielni i obciążają poszczególne nieruchomości.

Koszty te to m.in.

- remonty i konserwacje,
- wyposażenie,
- opłaty gruntowe, podatki,
- ubezpieczenia majątkowe,
- utrzymanie czystości,
- energia elektryczna.

6. Koszty, określone w punkcie 1.5 obejmujące wydatki na utrzymanie terenów i infrastruktury osiedlowej nie przynależnej do konkretnych nieruchomości zlokalizowanych na terenie danego osiedla, ewidencjonowane są dla zespołów nieruchomości wchodzących w skład osiedli, wg podziału dokonanego decyzją Zarządu na osiedla:

- Żurawia
- Szenwalda
- Targowisko
- Odrodzenia

- Boja Żeleńskiego
- Plac Filaka

i obciążają poszczególne nieruchomości w ramach osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.

Koszty utrzymania mienia osiedli to m.in.:

- remonty i konserwacje,
- opłaty gruntowe, podatki,
- utrzymanie czystości.

7. Koszty określone w punkcie 1.6 ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne nieruchomości i obejmują wydatki na:

- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- podatek gruntowy.

7.1. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatków i opłat gruntowych bezpośrednio z gminą. Stawka opłaty eksploatacyjnej z tego tytułu w tym przypadku jest odpowiednio korygowana.

8. Koszty określone w punkcie 1.7 ewidencjonowane są dla całej Spółdzielni i rozliczane proporcjonalnie do 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań wyłącznie dla członków Spółdzielni.

9. Koszty określone w punkcie 1.8 ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obejmują wydatki na:

- wymianę wodomierzy,
- koszty odczytów,
- opłatę stałą za wodomierz główny.

Szczegółowe zasady określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach i budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „SILESIA”.

10. Koszty określone w punkcie 1.9 ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obejmują wydatki na:

- wyposażenie w podzielniki,
- koszty odczytów i rozliczeń.

Zasady rozliczeń tych kosztów określa „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „SILESIA”.

11. Koszty określone w punkcie 1.10 ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obejmują wydatki na obligatoryjne przeglądy, m.in.:

- instalacji gazowej,
- instalacji elektrycznej,
- instalacji odgromowej,

- wentylacji grawitacyjnej,
 - wentylacji mechanicznej,
 - obiektów budowlanych.
12. Koszty określone w punkcie 1.11 ewidencjonowane są i rozliczane na nieruchomości, w których występują dźwigi i obejmują wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną, w tym:
- konserwacje dźwigów,
 - ubezpieczenia majątkowe,
 - dozór techniczny,
 - pomiary elektryczne,
 - energię elektryczną.
13. Rodzajowy podział kosztów eksploatacji określa plan gospodarczo-finansowy oraz zakładowy plan kont.

§ 3. Rozliczanie kosztów dostawy mediów

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz c.o. i c.c.w
- 1.1. Zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody określają odrębne regulaminy.
2. Podstawowy pakiet telewizji kablowej
- 2.1. Jednostkowy koszt dostawy podstawowego pakietu telewizyjnego ustala się na podstawie umowy z dostawcą pakietu .
- 2.2. Opłaty nalicza się na lokale, które korzystają z tej usługi, bez względu na posiadane prawo do lokalu i członkostwo w Spółdzielni.

§ 4. Kalkulacja opłat za lokale mieszkalne

1. Kalkulacji opłat za używanie lokali mieszkalnych dokonuje się w oparciu o plan finansowo-gospodarczy w podziale na nieruchomości. W każdej nieruchomości sporządza się kalkulacje opłat dla czterech grup lokatorów i tak:
- członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
 - osób nie będących jej członkami, posiadających własnościowe prawo do lokalu,
 - członków posiadających odrębną własność lokalu,
 - osób nie będących członkami posiadających odrębną własność lokalu.

2. Kalkulacji opłat dla nieruchomości, w których występują budynki z dźwigami i bez dźwigów dokonuje się rozróżniając budynki z dźwigami i bez dźwigów.

§ 5. Zasady obciążania i wnoszenia opłat za używanie lokali

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki nieruchomościami dokonywane jest według zasad określonych w § 1 pkt. 8 i pomniejszane o:
 - a) przysługujący udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej,
 - b) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego i zajmujące lokale na zasadzie najmu obciążane są według odrębnych zasad określonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Obowiązek uiszczania opłat za użytkowanie lokalu powstaje:
 - z dniem przekazania lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, zgodnie z terminem określonym w umowie, niezależnie od stanu technicznego lokalu,
 - z dniem nabycia pochodnego tego prawa, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
4. W przypadku przeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności obowiązek uiszczania opłat należnych od właściciela lokalu powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po wpisaniu prawa do księgi wieczystej. Do tego czasu lokator zobowiązany jest regulować opłaty na zasadach dotychczasowych. Opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu właściciel wnosi do Spółdzielni do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności.
5. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zwolnienia oraz przekazania Spółdzielni opróżnionego lokalu. W przypadku zbycia prawa do lokalu obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem wynikającym z umowy zbycia tego prawa.
6. Za opłaty z tytułu używania lokalu solidarnie z użytkownikami lokali odpowiadają:
 - stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

7. Opłaty za używanie lokali należy uiszczać co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca. Przez datę zapłaty rozumie się datę wpływu pieniędzy na konto Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie należności za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
8. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 3-miesięcznym wyprzedzeniem. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 6. Ustalenia końcowe

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 119/10 z dnia 18.11.2010 r.

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 4.06.2012 r., z tym, że zapisy dotyczące wysokości opłat, które mają wpływ na wielkości opłat za używanie mieszkań nabierają mocy z chwilą zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2012.