

Regulamin

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat z tytułu sprawowania zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości wchodzących w skład SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. Podstawa prawna

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni.

§ 2. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami Statutu Spółdzielni.

§ 3. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki:

1. rozliczeń kosztów energii cieplnej, która jest szczegółowo unormowana w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania”,
2. rozliczeń kosztów dostaw wody, która są szczegółowo unormowana w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody”

§ 4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę gruntu zabudowaną budynkiem lub budynkami mieszkalnymi oraz działkę niezabudowaną, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
2. **Części wspólnej nieruchomości** - jest to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się: pralnie suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia wężła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, itp.
3. **Lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.
4. **Powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości bez uwzględnienia powierzchni przynależnych.
5. **Powierzchnia przynależna** - należy przez to rozumieć powierzchnię wynikającą z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości i przypisaną do danego lokalu
6. **Mienie Spółdzielni** - są to wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni - odrębnej własności lokali lub ich praw.

7. **Budynku** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach
8. **Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w nieruchomości.
9. **Pożytki w nieruchomości** – przychody z nieruchomości a w szczególności z: czynszu najmu i dzierżawy, opłat za urządzenia reklamowe lub itp.
10. **Zarządzaniu nieruchomością** - należy przez to rozumieć w szczególności podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
11. **Administrowaniu nieruchomością** - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności związanych między innymi z:
 - a. prowadzeniem ksiąg, obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 - b. zleceniem kontroli technicznych okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne z wymogami prawa budowlanego,
 - c. kontrolą nad utrzymaniem w należyty porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku;
 - d. kontrolą nad zapewnieniem dla nieruchomości właściwych dostaw energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i innych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, ich organizowanie i rozliczanie;
 - e. sprawowaniem nadzoru nad wykonywaniem konserwacji, remontów, usuwaniem awarii i jej skutków;
 - f. prowadzeniem rachunkowości i sporządzaniem sprawozdań zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
 - g. analizowaniem kosztów, przygotowywaniem rozliczeń kosztów, ustalaniem i rozliczaniem opłat, przygotowywaniem informacji w tym zakresie;
 - h. obsługą administracyjno-prawną nieruchomości
 - i. analizowaniem i windykacją należności.
12. **Remontu** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
13. **Kosztach utrzymania mienia Spółdzielni** - należy przez to rozumieć wszystkie ponoszone koszty i opłaty związane z nieruchomościami należącymi do Spółdzielni i nie obciążonymi prawami innych osób.
14. **Liczba zamieszkujących** – należy przez to rozumieć osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, a także osoby faktycznie w nim zamieszkujące, nawet jeżeli nie dopełniły obowiązku meldunkowego. Obowiązek zgłaszania zmian ilości osób przebywających w lokalu spoczywa na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu, która powinna poinformować Spółdzielnię w formie pisemnej o liczbie osób zamieszkujących w tym lokalu oraz na bieżąco informować o wszystkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkałych.
Korekty ilości osób zamieszkałych w danym lokalu dokonuje się:
 - a) na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu z tym, że w przypadku

§ 9. Koszty eksploatacji części wspólnych nieruchomości, o których mowa w § 7 ust. 2 obejmują w szczególności:

1. koszty obsługi technicznej, konserwacji;
2. koszty zarządzania i administrowania;
3. koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków;
4. koszty materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości,
5. koszty ogólne tj. koszty komórek funkcjonalnych zarządu spółdzielni, koszty organów samorządowych, obsługi prawnej Spółdzielni, kosztów wynagrodzeń zatrudnionych pracowników, przewidzianych prawem audytów, lustracji oraz wszelkich innych kosztów związanych z działalnością administracyjną i techniczną Spółdzielni
6. koszty prawnego i organizacyjnego funkcjonowania Spółdzielni;
7. koszty utrzymania dźwigów;
8. koszty utrzymania sieci AZART;
9. koszty pozostałe tj. koszty: usług kominiarskich, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji, ubezpieczenia majątkowe, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, podatku od nieruchomości, koszty wynikające z różnic wskazań wodomierzy i inne nieokreślone rodzajowo koszty.

§ 10. Nakłady na remonty o których mowa w § 7 ust. 5 obejmują wpłaty na utworzony fundusz remontowy, którego realizacja określona jest odrębnym regulaminem.

§ 11. Inne koszty i zobowiązania o których mowa w § 7 ust. 6 obejmują w szczególności:

1. zobowiązania z tytułu wykupu gruntów na własność
2. opłaty dodatkowe określone w § 19,
3. inne nieokreślone rodzajowo koszty i zobowiązania

§ 12. Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości i koszty utrzymania nieruchomości lokalowych są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem kategorii lokali lub gruntów.

§ 13. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem tej nieruchomości wspólnej.

§ 14. Rozliczanie kosztów:

1. Rozliczanie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, które rozliczane są wg zasad określonych w odrębnie ustalonych regulaminach.
2. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gzm są ustalenia rocznego planu finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowieniami niniejszego regulaminu.
3. Jeżeli po uchwaleniu planu finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność będą obciążane taką częścią kosztów eksploatacji części wspólnych danej nieruchomości, jaka wynika z udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.

§ 15. Kalkulacja kosztów utrzymania lokali:

1. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są na powierzchnię lokali w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych.
2. Koszty wieczystego użytkowania rozliczane są wg udziału lokalu w częściach wspólnych danej nieruchomości z wyłączeniem lokali wyodrębnionych.
3. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na ilość domofonów w nieruchomości.
4. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na liczbę zamieszkujących.
5. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. unormowane są w regulaminie „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania”
6. Zasady rozliczania dostawy wody unormowane są w regulaminie „Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków.....”

Rozdział III

Ustalanie wysokości opłat – zaliczek na gzm.

§ 16. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dla każdej nieruchomości ustalane są oddzielnie.

§ 17. Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w okresie poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat.

§ 18. Wysokość opłaty za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:

1. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm (§7 pkt 1-6), oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni,
2. osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana pokrywać koszty gzm (§7 pkt 1-6). W/w opłata miesięczna nie jest pomniejszona o przysługujący członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia Spółdzielni,
3. właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni jest zobowiązany pokrywać koszty gzm (§7 pkt 1-6) związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni i nieruchomości wspólnej,
4. właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić koszty gzm (§7 pkt 1-6, z tym że pkt 3 na zasadach określonych z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) związane z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej. Właściciel lokalu po rozliczeniu kosztów remontu nieruchomości wspólnej finansowanej z funduszu remontowego może zostać zobowiązany do pokrycia jednorazowo różnicy między kosztami robót przypadających na jego lokal, a sumą wniesionych odpisów,

5. najemca lub dzierżawca lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (w tym garażu) jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz inne opłaty w wysokości ustalonej w umowie;
6. użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego. W przypadku braku potwierdzonych informacji o wysokości czynszu wolnorynkowego Spółdzielnia może dokonać obciążenia w wysokościach nie niższych niż płacone przez członków;
7. wysokość opłat za używanie lokali zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 19. Opłaty dodatkowe:

1. Spółdzielnia od użytkowników lokali mieszkalnych, oprócz opłat z tytułu gzm może pobierać dodatkowe opłaty, a w szczególności za:
 - a. użytkowanie wydzielonej powierzchni z części wspólnej nieruchomości;
 - b. zużycie nieopomiarowanej energii elektrycznej, wody w komórkach, piwnicach i boksach;
 - c. pokrycia części kosztów administracyjnych związanych z procedurą wyodrębnienia własności lokalu;
 - d. opłat za wymianę, legalizację urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach;
 - e. pokrywania kosztów żądanych kopii dokumentów;
 - f. innych opłat określonych przez właściwe organy Spółdzielni.

§ 20. Ustalony po zatwierdzeniu bilansu wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest rozliczany w następujący sposób:

1. Nadwyżka lub niedobór na eksploatacji podstawowej jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości w roku następnym.
2. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy jest rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.
3. Rozliczenie odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości obejmuje:
 - a. kwotę odpisów na fundusz remontowy oraz innych zwiększeń,
 - b. kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danego budynku.Różnica pomiędzy kosztami a przychodami funduszu remontowego może być uwzględniana przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy w roku następnym lub w zależności od potrzeb remontowych może zwiększyć fundusz remontowy do wykorzystania latach następnych.
4. Różnica między kosztami podatków i ubezpieczeń, wywozu nieczystości, konserwacji domofonów, konserwacji dźwigów, zużycia energii wspólnej, utrzymania sieci AZART, a uzyskanymi przychodami z tych tytułów jest uwzględniana przy sporządzaniu kalkulacji wysokości opłat z tych tytułów na poszczególne nieruchomości w roku następnym.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Osiedle Piastowskie w Cieszynie nr 5/2010/V 2010 z dnia 12.05.2010r. i obowiązuje od dnia 01.01.2010r.