

REGULAMIN

rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata”

w Lubinie

I. Podstawy prawne :

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z 2021r. poz.1208).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze (t.j. z 2021r. poz. 648)
3. Statut Spółdzielni.

II. Zasady ogólne.

Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych , a także lokali o innym przeznaczeniu stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej „ Nasza Chata” w Lubinie zwanej dalej Spółdzielnią lub zarządzanych przez Spółdzielnię oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują w szczególności następujące koszty:

- eksploatacji budynków mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu- nieruchomości,
- eksploatacji mienia spółdzielni,
- eksploatacji garaży,
- eksploatacji dźwigów osobowych w budynkach wysokich,
- odbiór odpadów,
- zaliczkę na dostawy wody i odprowadzenie ścieków,
- zaliczkę na centralne ogrzewanie,
- odpis na fundusz remontowy nieruchomości,

2. Na koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości składają się w szczególności :

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ,
- koszty zużycia materiałów biurowych,
- koszty energii elektrycznej i gazowej ogólnego użytku ,
- konserwacja części wspólnych budynku,
- przeglądy wynikające z przepisów Prawa Budowlanego ,
- usługi porządkowe,
- usługi kominiarskie,
- ubezpieczenie majątku,
- podatki i opłaty lokalne,
- konserwację i utrzymanie terenów zielonych,
- utrzymanie mienia spółdzielni,
- koszty zarządu, administracji i obsługi technicznej w szczególności są: płace pracowników z narzutami i odpisami , koszty działalności organów spółdzielni ,

koszty biurowe i utrzymania pomieszczeń biurowych , opłaty pocztowe , skarbowe telekomunikacyjne , amortyzacji , obsługa bankowa , badanie bilansu , lustracja, koszty transportu.

3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów, przychodów i funduszu remontowego odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 2.

Rozliczenie kosztów zarządu, administracji i obsługi technicznej przeprowadza się w okresach miesięcznych.

§ 3.

1. Podstawą do obciążeń z tytułu kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, centralnego ogrzewania, dostaw wody i odbioru ścieków , podatków lokalnych, eksploatacji dźwigów, domofonów, jest roczny plan finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego spółdzielni nastąpią zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

III. Fizyczne jednostki rozliczeniowe.

§ 4.

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest :

1. m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i lokali o innym przeznaczeniu,
2. ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych w odniesieniu do rozliczenia odbioru odpadów ,
3. wskazania liczników i innych urządzeń pomiarowych
4. ilości lokali w nieruchomości,
5. udział w nieruchomości wspólnej,
6. m³ w rozliczeniu C.O. lokali użytkowych wbudowanych,

§ 5.

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania :

- pokoje,
- kuchnie,
- przedpokoje,
- łazienka,
- pomieszczenia dodatkowe służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowemu.

§ 6.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.

§ 7

Dopuszcza się zabudowanie dodatkowo części powierzchni gospodarczej budynku na cele użytkowe jak w § 6, za którą pobrana będzie opłata eksploatacyjna w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą .

§8.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się :

- balkonów,
- loggi,
- antresol,
- pralni,
- suszarni,
- strychów,
- piwnic.

§ 9.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, piwnic

§ 10.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

§ 11.

Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i lokali użytkowych przyjmuje się wg dokumentacji technicznej przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru obiektu. W przypadku braku dokumentacji technicznej – powierzchnia użytkowa wynika z obmiaru faktycznego lokalu wg obowiązującej Polskiej Normy dotyczącej ustalenia p.u.m.

IV. Rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

§ 12.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości , w których są ustanowione tytuły prawne do lokali rozlicza się odrębnie na poszczególne nieruchomości i mienie Spółdzielni.
2. 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 oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - 3) wodę zużytą na cele gospodarcze i do podlewania terenów zielonych,
 - 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności

- cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymania lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - 6) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - 7) inne wydatki, które nie mogą być zaliczone do wydatków wymienionych w § 1 ust.2,
3. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 13.

Nie obciąża się kosztami eksploatacji pomieszczeń ogólnego użytku :

- pralni,
- suszarni,
- przechowalni wózków i rowerów.

§ 14.

1. Podstawą do określenia wysokości stawek opłat za używanie lokali na rok następny przyjmuje się koszty poniesione za rok ubiegły zweryfikowane o kształtowanie się kosztów w roku bieżącym (analizowanym okresie) i powiększone o przewidywany wskaźnik inflacji w roku, na który ustalana jest wysokość opłat, pomniejszone o planowane pożytki z poszczególnych nieruchomości.
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej danej nieruchomości ustalane są indywidualnie.
3. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji za lokale mieszkalne zajmowane na zasadach odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez właścicieli nie będących członkami spółdzielni oraz za lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osoby nie będące członkami spółdzielni, mogą być wyższe od stawek za lokale zajmowane przez członków spółdzielni w przypadku, gdy część kosztów jest pokrywana z pożytków z majątku wspólnego (pozostałej działalności).

§ 15.

1. W przypadku, gdy lokal mieszkalny wykorzystany jest w całości lub części na działalność gospodarczą, powierzchnię wykorzystywaną dla prowadzenia tej działalności obciąża się 2 krotnymi kosztami eksploatacji i 1-dno krotną stawką funduszu remontowego jakie obowiązują na lokale w danej nieruchomości oraz podatkiem od nieruchomości od działalności gospodarczej + podatek VAT.
2. Jeżeli właściciel lokalu złoży na piśmie oświadczenie o nieprowadzeniu w lokalu użytkowym działalności gospodarczej, obciąża się go kosztami eksploatacji, jakie obowiązują na lokale mieszkalne w danej nieruchomości (podatkami lokalnymi, w tym podatkiem od nieruchomości jak od działalności gospodarczej), stawką funduszu remontowego oraz podatkiem VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. To samo dotyczy sytuacji, gdy właściciel lokalu prowadzi działalność gospodarczą,

która następnie została zawieszona lub zakończona. W takim przypadku właściciel lokalu do oświadczenia załącza odpowiedni dokument z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Zwolnienie z obowiązku płacenia podwójnych kosztów eksploatacji rozpoczyna się od miesiąca następującego po tym, w którym właściciel złożył oświadczenie.

4. Jeżeli właściciel lokalu wznowi prowadzenie działalności gospodarczej lub wynajmie lokal osobie trzeciej zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej „Nasza Chata w Lubinie. Jeżeli właściciel lokalu uchybi temu obowiązkowi, Spółdzielnia może domagać się uiszczenia kosztów eksploatacji w podwójnej wysokości oraz naprawienia szkody na zasadach ogólnych. To samo dotyczy przypadku, w którym właściciel lokalu złożyłby nieprawdziwe oświadczenie.

§ 16.

1. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy (według stawek w zł/m²) z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej mieszkań, lokali użytkowych, garaży, dźwigów zgodnie z planem wg stawek zatwierdzonych przez radę nadzorczą.
2. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest odrębnie dla każdej nieruchomości w wysokości wynikającej z planowanych dla niej potrzeb remontowych w przeliczeniu na 1m² p.u. lokali oraz w zależności od stanu posiadanych środków finansowych przez tę nieruchomość.
3. Różnica pomiędzy kosztami, a przychodami funduszu remontowego jest brana pod uwagę przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy w roku następnym.
4. Szczegółowy sposób rozliczania przychodów i kosztów funduszu remontowego określa regulamin tego funduszu.

§ 17.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania określa regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania na lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§ 18.

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się wyłącznie na budynki wyposażone w dźwigi osobowe.
2. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozoru technicznego. Koszty remontów dźwigów obciążają fundusz remontowy tych nieruchomości.
3. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami utrzymania dźwigów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.
5. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane kosztami eksploatacji dźwigów wg zasad rozliczania kosztów przyjętych dla tej nieruchomości (od powierzchni mieszkania lub udziałów w nieruchomości wspólnej).
6. Za lokale w budynkach wysokich obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się wszystkie lokale w nieruchomości.

§ 19.

Koszty konserwacji domofonów obciążają koszty eksploatacji budynków mieszkalnych, w których zamontowane są domofony.

§ 20.

1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z gminą i właścicielem gruntu.

V. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 21.

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania mienia (nieruchomości) spółdzielni określonego w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki spółdzielni określone rodzajowo w § 1 ust. 2 niniejszego regulaminu.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych powyżej na:
 - 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni,
3. koszty wymienione w ust. 2 pkt. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

VI. Ustalenie opłat za używanie lokali.

§ 22.

- 1) Członkowie zajmujący lokale na warunkach lokatorskiego i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości obejmujące również odpisy na fundusz remontowy ponadto koszty centralnego ogrzewania, dostawy wody, odbiór odpadów.
Przy odrębnej własności opłaty eksploatacyjne pomniejsza się o podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów.
- 2) Członkowie zajmujący lokale użytkowe na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności wnoszą dwukrotne opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy i podatki lokalne. Przy odrębnej własności opłaty pomniejsza się o podatki lokalne danej nieruchomości.

§ 23.

Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie :
- kosztów eksploatacji (obejmujących również odpisy na fundusz remontowy) i
inne koszty określone w umowie najmu.

§ 24.

Wysokość opłat czynszowych i eksploatacyjnych za użytkowanie garaży pobiera się na podstawie kalkulacji własnej ponoszonych kosztów na garażach. Kalkulacje opłat zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Przy odrębnej własności garażu opłaty eksploatacyjne pomniejsza się o podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 25.

1. Oprócz opłat czynszowych za najem Spółdzielnia pobiera dodatkowo od najemcy lokalu użytkowego opłaty w szczególności za :
 - dostawę zimnej wody,
 - wywóz nieczystości,
 - dostawę energii cieplnej,
 - założenie reklamy i tablic informacyjnych.
2. Za korzystanie z energii elektrycznej w piwnicach lub pomieszczeniach gospodarczych użytkowanych do celów indywidualnych wg stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Za korzystanie z wody i gazu w pomieszczeniach pralni wg wskazań licznika i stawki opłaty ustalonej odrębnymi przepisami.
4. Za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń gospodarczych w nieruchomości pobiera się od użytkownika opłaty wynikające ze stawek eksploatacyjnych za 1m² p.u danej nieruchomości oraz stawek funduszu remontowego i podatków lokalnych.
5. Opłaty czynszowe wnoszone przez najemców lokali użytkowych ulegają podwyższeniu o podatek od towarów i usług VAT zgodnie z ustawą z dn.11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U z 2021 poz. 685 z późn. zm.).

§ 26.

Opłaty z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wody uzupełniającej określa „Regulamin rozliczania wody i odprowadzania ścieków”.

§27.

Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz terminy wnoszenia opłat ustala się w odniesieniu do członków Spółdzielni określone są postanowieniami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 28.

Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych uiszczają opłaty na zasadach określonych w umowie najmu.

§29.

Zasady wymiaru podatku od nieruchomości oraz podatku od towarów i usług od lokali regulują odrębne przepisy.

§ 30.

Właściciele lokali obcych postawionych na gruntach dzierzawionych od Spółdzielni wnoszą opłaty za dzierżawę gruntu na podstawie umów. Stawki opłat za dzierżawę gruntu zatwierdza rada nadzorcza spółdzielni.

§ 31.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia (przejęcia) lokalu do dyspozycji.
2. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do dnia 30 każdego miesiąca.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki za opóźnienie w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
4. W przypadku zaległości w opłatach za lokale każdą wpłaconą później kwotę Spółdzielnia może w pierwszej kolejności zaliczyć na koszty uboczne takie jak koszty upomnienia, odsetki, koszty sądowe, koszty egzekucyjne itp., a w następnej kolejności na najdawniej wymagalny dług.

§ 32.

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, które posiadają tytuły prawne do lokali, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokal, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Osoby nie posiadające tytułu prawnego do mieszkania płacą na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w/g zasad ustalonych uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 33.

1. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek Spółdzielni.
2. Lokator/ członek spółdzielni ma obowiązek niezwłocznie zgłosić w administracji Spółdzielni zmianę ilości osób zamieszkających, w tym osób, które będą zamieszkiwały tymczasowo dłużej niż okres 2 miesięcy.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 24.09.2021r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 23/2021 z dnia 24.09.2021r.

Z dniem przyjęcia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM „Nasza Chata” w Lubinie zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 59/2010r. z dnia 18.10.2010r.