

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

Treść Regulaminu:

- I. Podstawowe akty prawne
- II. Postanowienia ogólne
- III. Podstawa rozliczania kosztów i ustalenia opłat, jednostki rozliczeniowe, podział kosztów.
- IV. Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów
- V. Zasady kalkulacji i ustalania opłat za lokale
- VI. Inne postanowienia
- VII. Obowiązki Spółdzielni
- VIII. Postanowienia końcowe

Elbląg listopad 2014 r.

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.

I. Podstawowe akty prawne

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych zwana dalej usm (tekst jednolity: Dz. U z 2013 roku, poz. 1222).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku, Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity; Dz. U z 2014 roku, poz. 150).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 roku, Nr 123, poz. 858 z późn.zm.).
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz.1059 z późn. zm).
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych zwana dalej uopdop (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 851).
8. Ustawa z dnia 29 września 1994r.o rachunkowości zwana dalej uor (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, części wspólnych nieruchomości budynkowych, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady kalkulowania i ustalania opłat za używanie lokali.

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują członków i osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli będących lub nie będących członkami Spółdzielni, najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **nieruchomości budynkowej** – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część gruntu wraz z budynkiem lub budynkami i innymi urządzeniami technicznymi w ramach tej nieruchomości, dla której jest urządzona księga wieczysta.
- 2) **samodzielnym lokalu (mieszkalnym, użytkowym, garażu)** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi.
- 3) **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć wydzielony geodezyjnie grunt dla odrębnej nieruchomości oraz części budynku i urządzenia, które nie służą

- wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali. Nieruchomość wspólna powstaje w momencie wyodrębnienia, co najmniej jednego lokalu w danej nieruchomości. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, wózkownie, majsterkowanie, klatki schodowe, piwnice, urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury zewnętrzne, dach, zadaszenia, rynny, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wod-kan, elektryczne, gazowe itp.
- 4) **udziale właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w nieruchomości. Udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej określone są w uchwałach Zarządu Spółdzielni.
 - 5) **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć
 - a. mienie ogólne Spółdzielni w tym:
 - ✓ budynek biurowo-administracyjny,
 - ✓ warsztat remontowo-konserwacyjny,
 - ✓ Osiedlowy Zespół Społeczno - Kulturalny „Jar” (OZSK „Jar”)
 - b. mienie będące przedmiotem najmu w tym:
 - ✓ lokale użytkowe,
 - ✓ lokale mieszkalne,
 - ✓ garaże,
 - ✓ grunty wydierżawione pod garaże, kioski, pawilony, parkingi.
 - c. mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni, w tym:
 - ✓ grunty własne i dzierżawione,
 - ✓ ulice, chodniki, miejsca parkingowe,
 - ✓ place zabaw z wyposażeniem,
 - ✓ tereny zielone,
 - ✓ urządzenia terenu w tym: ławki, kosze, altanki śmietnikowe.
 - d. grunty stanowiące własność Spółdzielni lub będące w wieczystym użytkowaniu.
 - 6) **członek Spółdzielni** – to osoba fizyczna lub prawna przyjęta w poczet członków Spółdzielni na rzecz której ustanowione jest:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) własność lokalu.
 - 7) **użytkownik lokalu** – to osoba aktualnie użytkująca lokal.
 - 8) **zasoby mieszkaniowe** – to lokale mieszkalne, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz garaży zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 05.03.2008 roku).
 - 9) **struktura przychodów** – to udział procentowy przychodów uzyskanych z poszczególnych rodzajów działalności, w przychodach ogółem ze wszystkich działalności Spółdzielni ujmowanych na kontach zespołu „7”. Szczegółowe zasady ewidencji przychodów określone są w Polityce Rachunkowości Spółdzielni.
 - 10) **klucz rozliczeniowy kosztów pośrednich** – to stosunek sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, usługowych, garaży danej nieruchomości budynkowej do sumy powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości budynkowych w osiedlu lub w całej Spółdzielni.

III. Podstawa rozliczania kosztów i ustalania opłat, jednostki rozliczeniowe, podział kosztów.

§ 4

1. Podstawą do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo- finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta: planu gospodarczo-finansowego.
2. W przypadku zmiany cen przez Dostawców mediów Spółdzielnia zobowiązana jest do ustalenia skutków tych zmian oraz skorygowania wysokości zaliczek.
3. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z zastrzeżeniem ust. 5 i ust. 6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych a przychodami zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji tych nieruchomości w roku następnym.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
5. W budynkach wyposażonych w podzielniki koszty gospodarki cieplnej rozlicza się za okres od czerwca poprzedniego roku do maja następnego roku. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki cieplnej określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się z użytkownikami lokali dwa razy w roku (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia).
7. Koszty pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni rozliczane są odpowiednio do przepisów ustawy o rachunkowości i działalności gospodarczej.

§ 5

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób użytkujących lokal,
- lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu,
- m² powierzchni gruntu,
- wskazania urządzeń pomiarowych,
- inne jednostki rozliczeniowe wg potrzeb - wyboru jednostki rozliczeniowej dla danej pozycji kosztów dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 6

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN – 70/B 02365.

§ 7

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe

w poszczególnych lokalach. Zasady wnoszenia opłat za używanie lokali mieszkalnych naliczanych od ilości osób zamieszkałych w tych lokalach określa odrębny Regulamin.

2. Korektę ilości osób zamieszkałych w lokalu Spółdzielnia wprowadza do rozliczeń od następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany.

§ 8

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania jednostką rozliczeniową są wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, podzielniki kosztów) należy przez te jednostki rozumieć – m³, GJ, kWh, jednostka podzielnikowa i inne.

§ 9

1. Zasady kwalifikacji, ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni w Polityce Rachunkowości Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym koszty utrzymania lokali obejmują:
 - media,
 - koszty bezpośrednie,
 - koszty pośrednie.
 - 1) do kosztów mediów zalicza się:
 - koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
 - koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej,
 - koszty dostawy zimnej wody oraz koszty odbioru ścieków,
 - koszty dostawy gazu,
 - koszty wywozu nieczystości.
 - 2) do kosztów bezpośrednich nieruchomości zalicza się:
 - energię elektryczną,
 - podatek od nieruchomości,
 - wieczyste użytkowanie gruntu,
 - sprzątnięcie części wspólnych budynku i terenu danej nieruchomości,
 - ubezpieczenie,
 - konserwacje i przeglądy techniczne,
 - odpis na fundusz remontowy,
 - rozliczenie różnic - media z wył. energii cieplnej,
 - podatek VAT,
 - koszty dostawy sygnału radiowo - telewizyjnego (RTV),
 - koszty utrzymania domofonów,
 - pozostałe koszty.
 - 3) do kosztów pośrednich zalicza się:
 - a) koszty utrzymania infrastruktury osiedla w tym:
 - oświetlenie terenów,
 - sprzątnięcie terenów wspólnych (mienia Spółdzielni),
 - konserwacje i przeglądy infrastruktury,
 - koszty utrzymania zieleni,
 - podatek od nieruchomości,
 - wieczyste użytkowanie gruntu,
 - podatek VAT,
 - opłata z tytułu odprowadzania wód opadowych,

- usługi transportowe,
 - pozostałe koszty związane z wywozem nieczystości,
 - ubezpieczenie urzędów,
 - odpis na fundusz remontowy scentralizowany,
 - amortyzacja wyposażenia,
 - pozostałe koszty.
- b) koszty utrzymania administracji, w tym:
- koszty osobowe pracowników,
 - koszty utrzymania lokali,
 - inne wydatki.
- c) koszty zarządu ogólnego, w tym:
- koszty osobowe pracowników,
 - koszty utrzymania biura,
 - koszty obsługi administracyjno-biurowej,
 - obsługa prawna i inne wydatki.
3. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w OZSK „Jar” stanowią:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w których prowadzona jest działalność z wyłączeniem narzutu kosztów zarządu ogólnego,
 - b) koszty osobowe osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności,
 - c) inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ewidencjonuje i rozlicza się w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 10

1. Koszty pośrednie wymienione w § 9 ust.2 pkt.3), rozlicza się na poszczególne nieruchomości budynkowe w ramach całej Spółdzielni według klucza rozliczeniowego.
2. Koszty zarządu ogólnego – rozlicza się w ramach całej Spółdzielni według struktury przychodów związanych z utrzymaniem nieruchomości budynkowych i pozostałych przychodów Spółdzielni i ewidencjonuje na poszczególne nieruchomości wg klucza rozliczeniowego.

§ 11

Rozliczenie kosztów na budynki

1. **Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.**

Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są ujęte w Regulaminie indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania oraz podgrzania wody do mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

2. **Dostawa wody i odprowadzenie ścieków**

2.1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz Dostawców. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustalane są odrębnie dla każdego budynku.

- 2.2. Wielkość zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach określa się jako sumę wskazań wodomierza głównego z.w. budynku i wskazań c.w. z urządzeń pomiarowych w budynku.
- 2.3. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości pobranej zimnej i ciepłej wody.
- 2.4. Wielkość zużycia wody w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
- 2.5. Jeśli w budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń, użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy, to różnica między wielkością zużycia wody w budynku (pkt. 2.2.), a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana na te lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, z tym, że przypisana ilość zużytej wody równa się założonej normie zużycia wody na osobę nieopomiarowaną na okres rozliczeniowy w całych zasobach Spółdzielni, a wnoszone opłaty nie podlegają korekcie.
- 2.6. Różnicę między kosztami wynikającymi z faktur wystawionych przez Dostawców wody, a wynikającymi kosztami ze wskazań wodomierzy indywidualnych przypisuje się do kosztów eksploatacyjnych Spółdzielni.
- 2.7. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych stosuje się system zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali za dostawę wody i odprowadzenie ścieków. Podstawą do ustalenia zaliczkowych opłat jest miesięczna wielkość zużycia wody w lokalu wynikająca z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Wysokość stawek opłat zaliczkowych ustala się zgodnie z taryfą Dostawców. Zaliczkowe opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego:
 - a) w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze – w okresach półrocznych tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia,
 - b) w lokalach nie wyposażonych w wodomierze – w okresie rocznym tj. na dzień 31 grudnia danego roku kalendarzowego, norma zużycia wody na osobę nieopomiarowaną wynosi $12 \text{ m}^3/\text{os.}/\text{m-c}$.
- 2.8. Koszty przeznaczone na potrzeby Spółdzielni i innych odbiorców pomniejszają koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków poszczególnych nieruchomości.

3. Dostawy gazu:

- 3.1. Koszty dostawy gazu obejmują należności za zużyty gaz i opłaty abonamentowe, przesyłowe itp. i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez Dostawcę gazu. Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w zbiorcze urządzenia pomiarowe.
- 3.2. Opłaty za jego zużycie ustala się dla poszczególnych lokali, od ilości osób w nich zamieszkałych w danym roku kalendarzowym.
- 3.3. Ustalone opłaty miesięczne traktuje się jako zaliczki.
- 3.4. Ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez użytkowników lokali opłat – zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dostawy gazu, dokonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości po zakończeniu roku kalendarzowego w terminie do końca pierwszego kwartału roku następnego.

4. Wywóz nieczystości stałych:

- 4.1. Koszty związane z wywozem nieczystości stałych w nieruchomościach zamieszkałych wynikają z ustalonych przez Radę Miejską miesięcznych stawek opłat od każdej zamieszkałej osoby w danej nieruchomości lub wielkości pojemników w nieruchomościach niezamieszkałych.
- 4.2. Na koszty wywozu nieczystości składają się koszty ponoszone na:
 - pokrycie opłaty na rzecz gminy stosownie do ustaleń Rady Miejskiej

- pozostałe koszty wywozu nieczystości - zakupu lub dzierżawy pojemników, koszty ich ubezpieczenia, utrzymania w odpowiednim stanie sanitarno - technicznym, bieżącej konserwacji i napraw, utrzymania altan śmietnikowych oraz koszty związane z wywozem i utylizacją nietypowych odpadów nie mieszczących się w pojemnikach oraz tzw. „wielkogabarytów”.
- 4.3. Koszty wywozu nieczystości ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
Pozostałe koszty związane z wywozem nieczystości rozlicza się jako koszty pośrednie na poszczególne nieruchomości.
- 4.4. Opłaty za wywóz nieczystości stałych zależne są od:
- ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym,
 - sposobu zbierania i odbierania odpadów: selektywny lub nieselektywny,
 - innych jednostek rozliczeniowych wymienionych w prawie miejscowym w przypadku nieruchomości niezamieszkałych.
- 4.5. Oświadczenia złożone przez użytkowników lokali dotyczące ilości zamieszkałych osób w danym lokalu stanowią podstawę do naliczenia opłat na rzecz gminy dla nieruchomości zamieszkałych. Druk oświadczenia stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
- 5. Koszty dostawy sygnału radiowo – telewizyjnego (RTV).**
- 5.1. Koszty dostawy sygnału radiowo – telewizyjnego w ramach usług telekomunikacyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i dotyczą lokali mieszkalnych, w których użytkownicy wyrazili wolę korzystania z sygnału radiowo – telewizyjnego dostarczanego przez Operatora w pakiecie dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z komercyjnych pakietów programowych Operatorów.
- 5.2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, użytkownicy lokali dokonywać będą do wysokości wynegocjowanych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię odniesionych do ich lokali mieszkalnych.
- 5.3. Dwumiesięczne zaległości w opłatach za używanie lokali mogą stanowić podstawę do pozbawienia sygnału radiowo – telewizyjnego do czasu uregulowania zadłużenia.
- 6. Koszty utrzymania domofonów.**
- 6.1. Koszty utrzymania domofonów obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem instalacji domofonowej, uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego i są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 6.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od formy własności lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.
- 7. Wieczyste użytkowanie gruntów.**
- 7.1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty na rzecz gmin za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczące poszczególnych nieruchomości ewidencjonuje się w kosztach bezpośrednich nieruchomości których dotyczą. Jeżeli charakter użytkowanego lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu (bonifikaty) to odpowiednio obniża się obciążenie tych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu. Jeśli charakter użytkowania gruntu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu to skutki tego wzrostu obciążają lokale usytuowane na tym gruncie.
- 7.2. Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności lokalu wnoszą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu bezpośrednio do Urzędu Miasta od następnego roku po wyodrębnieniu lokalu.

7.3. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty na rzecz gminy z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (poza poszczególnymi nieruchomościami) dotyczące mienia Spółdzielni ewidencjonuje się w koszty pośrednie poszczególnych działalności.

Jednostką rozliczeniową opłat za wieczyste użytkowanie gruntu jest m² powierzchni użytkowej lokali.

8. Podatek od nieruchomości

8.1. Opłacony przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości dotyczący poszczególnych nieruchomości budynkowych ewidencjonowany jest w kosztach bezpośrednich tych nieruchomości. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

8.2. Właściciele lokali wnoszą podatek w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Miasta od następnego miesiąca po sporządzeniu aktu notarialnego.

8.3. Opłacony przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości dotyczący mienia Spółdzielni jest ewidencjonowany w kosztach pośrednich.

Jednostką rozliczeniową podatku od nieruchomości jest m² powierzchni użytkowej lokali.

9. Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

9.1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają poszczególnych użytkowników lokali i są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Zarząd Spółdzielni. Stawki tych odpisów są jednolite dla wszystkich zamieszkałych nieruchomości.

9.2. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na poszczególne nieruchomości i fundusz scentralizowany. Wykorzystanie środków funduszu w danym roku określa Plan Remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Z funduszu scentralizowanego finansowane są prace na mieniu Spółdzielni i bieżąca konserwacja.

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

- 1) kwotę wpłaconych przez użytkowników lokali mieszkalnych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) koszty poniesione przez Spółdzielnię na bieżącą konserwację i remonty nieruchomości,
- 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz.2.

9.4. Stawki odpisów na fundusz remontowy dla lokali użytkowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali zwiększa koszty remontów tych lokali.

10. Spłata kredytu i odsetek bankowych

Spłata rat kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę mieszkań rozliczana jest odrębnie dla każdego budynku obciążonego kredytem. Naliczenia opłat z tytułu spłat rat kredytu i odsetek dokonuje się na poszczególne lokale finansowane kredytem. Jednostką rozliczeniową spłaty kredytu i odsetek jest m² powierzchni użytkowej lokali. Przy rozliczaniu kredytu i odsetek obowiązują zasady wynikające z zawartych umów kredytowych z bankami.

11. Wody opadowe.

11.1 Koszty związane z odprowadzaniem ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych powierzchni utwardzonej do urządzeń kanalizacyjnych tzw. deszczówki obejmują opłaty jakie Spółdzielnia zobowiązana jest przekazywać na rzecz Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji jako właściciela urządzeń kanalizacyjnych.

- 11.2 Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
- 11.3 Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

12. Inne opłaty.

- 12.1. Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności ponoszą użytkownicy lokali wnoszących o to przekształcenie. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest udział w tej nieruchomości.
Podstawę opłat z tego tytułu stanowią koszty poniesione przez Spółdzielnię na wycenę i wykup gruntu, opłatę z tytułu złożenia wniosku, zmiany wpisu do Księgi Wieczystej tej nieruchomości.
- 12.2. Opłaty z tyt. odpisów i kopii wydawanych dokumentów, o których mowa w art.8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wyłączeniem statutu i regulaminów uiszcza członek Spółdzielni wnoszący o ich wydanie. Wysokość opłat z tytułu wydania odpisów i kopii uchwała Zarząd Spółdzielni na dany rok przy zatwierdzeniu rocznego Planu gospodarczo-finansowego.
- 12.3. Opłata za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w formie ryczałtu miesięcznego.

§ 12

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego oraz podgrzewania wody przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

§ 13

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

§ 14

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie comiesięcznych opłat.
Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych przez Spółdzielnię.

§ 15

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak praw do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

§ 16

Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 17

Osoby korzystające z lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego wnoszą opłaty za korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów przypadających na zajmowane przez nich lokale.

§ 18

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 19

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (nadwyżka bilansowa netto) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków - Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Rozliczenie pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.
3. Jednostką rozliczeniową pożytków i innych przychodów (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest klucz rozliczeniowy.

V. Zasady kalkulacji i ustalania opłat za lokale

§ 20

1. Podstawą do kalkulacji opłat są roczne plany finansowo – gospodarcze Spółdzielni uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu Planu finansowo – gospodarczego następują istotne zmiany w warunkach działalności Spółdzielni to dokonuje się korekty planu, a na jej podstawie wysokości opłat za używanie lokali.

§ 21

1. Koszty stanowiące podstawę kalkulacji opłat:
 - 1) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali (media) w tym:
 - centralne ogrzewanie,
 - podgrzanie wody,
 - woda i ścieki,
 - wywóz nieczystości stałych,
 - gaz ziemny.
 - 2) Koszty bezpośrednie eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym:
 - energia elektryczna,
 - podatek od nieruchomości,
 - wieczyste użytkowanie gruntu,
 - sprzątanie nieruchomości,
 - ubezpieczenie nieruchomości,
 - przeglądy techniczne w nieruchomości,
 - konserwacje w nieruchomości,
 - opłaty stałe i rozliczenie różnic mediów,
 - podatek VAT,
 - pozostałe koszty w nieruchomości,
 - odpis na fundusz remontowy (lokale mieszkalne, garaże),
 - remonty (lokale użytkowe i pozostałe),
 - dostawa sygnału RTV,
 - utrzymanie domofonów.
 - 3) Koszty pośrednie
 - koszty eksploatacji i utrzymania infrastruktury osiedla,
 - koszty utrzymania administracji,
 - koszty zarządu ogólnego Spółdzielni,
 - opłata z tytułu odprowadzania wód opadowych,
 - pozostałe koszty wywozu nieczystości.
2. W kalkulacji opłat uwzględnia się udział w nadwyżce bilansowej netto za rok poprzedni oraz wynik na tej nieruchomości z poprzedniego roku.
3. W kalkulacji kosztów dla ustalenia stawek opłat dla członków Spółdzielni uwzględnia się stawkę opłat przeznaczoną na działalność społeczną, oświatową i kulturalną uchwaloną przez Zarząd Spółdzielni.
4. W kalkulacji opłat dla lokali w najmie uwzględnia się również marżę zysku. Wysokość tej marży ustala Zarząd Spółdzielni w umowach najmu.
5. Kalkulacja opłat z tytułu dzierżawy gruntów obejmuje następujące koszty:
 - podatek od nieruchomości,
 - wieczyste użytkowanie gruntów,
 - energia elektryczna dotycząca wynajętego terenu,
 - podatek VAT,
 - koszty utrzymania administracji,
 - koszty zarządu ogólnego Spółdzielni.

§ 22

1. Kalkulację opłat sporządza się odrębnie dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni:
2. Opłata z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów ustalana jest:
 - a) dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych na własność:
 - ✓ z prawem wieczystego użytkowania gruntu,
 - ✓ z prawem własności gruntu.
 - b) dla pozostałych lokali:
 - ✓ z prawem wieczystego użytkowania gruntu,
 - ✓ z prawem własności gruntu.
3. Właściciele garaży obciąża się służebnością gruntową.

VI. Inne postanowienia

§ 23

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika zgodnie z zawartą umową.
2. O terminie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie ze stosownym wyprzedzeniem.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
4. Jeśli fizycznie opróżniony lokal (pustostan) nie jest w ciągu 1-go miesiąca ponownie zasiedlony to wydatki związane z utrzymaniem wolnego lokalu obciążają pozostałe koszty działalności.
5. O terminie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej z wyprzedzeniem 14 dni.

§ 24

Za opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalach z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

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

§ 25

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-tego danego miesiąca. Za termin spełnienia zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
2. Od wpłat uiszczonych z opóźnieniem przekraczającym 16 dzień danego miesiąca i braku wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu danego miesiąca, Spółdzielnia nalicza odsetki za pełny okres opóźnienia w wysokości ustawowej.

§ 26

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali zgodnie z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następująco:
 - 1.1. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni tj. opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, dostawę wody i odbiór ścieków, nieczystości stałych, gazu, kredytu i odsetek co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
 - 1.2. W przypadku zmiany wysokości opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni, w tym kosztów eksploatacji i utrzymania, odpisu na fundusz na remonty, dostawy sygnału RTV, konserwacji domofonów, co najmniej trzy miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie
3. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem użytkownika lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat za użytkowanie lokalu.

§ 27

Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w ustalonej przez Spółdzielnię wysokości.

§ 28

Koszty prowizji bankowych za wnoszone opłaty przez użytkowników lokali ponosi Spółdzielnia.

§ 29

W przypadku braku możliwości określenia tytułu wpłaty, Spółdzielnia dokonaną wpłatę zaliczy na należność z tytułu:

- 1) zaległości w opłatach za lokal (kredyt, odsetki od kredytu, opłaty za lokal),
- 2) bieżących opłat za lokal (kredyt, odsetki od kredytu, opłaty za lokal),
- 3) naliczonych odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat za lokal.

VII. Obowiązki Spółdzielni

§ 30

Obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w „Regulaminie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w SM „Nad Jarem” w Elblągu.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 31

1. Traci moc Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.12.2004 roku.

2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą uchwałą **Nr 28/2014** z dnia **13 listopada 2014r.** i wchodzi w życie z dniem **1 stycznia 2015 roku.**
3. Regulamin zostanie ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni www.smnadjarem.@elblag.com.pl.