

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz.1222).
2. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne lokale oraz zasady ustalania opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, zajmowane w oparciu o następujące tytuły prawne:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) odrębną własność lokalu,
 - 4) najem lokalujak również zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) nieruchomości – rozumie się przez to działkę lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi albo budynkami o innym przeznaczeniu, czy też innymi trwale związanymi z gruntem budowlami, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
 - 2) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
 - 3) mieniu Spółdzielni – rozumie się przez to wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali i praw z nią związanych,
 - 4) pożytkach i innych przychodach – rozumie się przez to przychody z najmu, dzierżawy lokali, gruntu, powierzchni ogólnego użytku, itp.,
 - 5) świadczeniach – rozumie się przez to dostawę ciepła, wody oraz odbiór ścieków i wywóz nieczystości.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, za wyjątkiem kosztów dostawy energii cieplnej oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na koniec roku kalendarzowego. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię tę stanowi powierzchnia użytkowa

ustalona w wyniku inwentaryzacji lokali, według pomiaru z natury i określona w treści prawomocnych uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali oraz stosowana dotychczas przy ustalaniu wymiaru opłat za lokale.

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wszystkie ponoszone przez spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości, w tym w szczególności:
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 4) koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów,
 - 5) koszty utrzymania domofonów,
 - 6) koszty konserwacji budynków, budowli, urządzeń i instalacji,
 - 7) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
 - 8) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - 9) odpisy na fundusz remontowy,
 - 10) pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, za wyjątkiem odpisów na fundusz remontowy. W przypadku, gdy nie jest możliwe przypisanie określonych kosztów wprost do danej nieruchomości, koszty te rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest na podstawie ustaleń rocznych planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą oraz postanowień niniejszego regulaminu.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

III. 1. KWALIFIKOWANIE KOSZTÓW

§ 5

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali,
 - 2) koszty dostawy wody zimnej na potrzeby użytkowników lokali oraz odprowadzania ścieków z lokali,
 - 3) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi z lokali,
 - 4) podatek od nieruchomości dotyczący lokali,
 - 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczące lokali,
 - 6) koszty legalizacji (wymiany) wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych obejmują:
 - 1) koszty energii cieplnej i elektrycznej zużywanej na potrzeby nieruchomości,
 - 2) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 3) koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów,
 - 4) koszty utrzymania domofonów,
 - 5) koszty konserwacji,

- 6) koszty remontów,
 - 7) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
 - 8) koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
 - 9) koszty wynikające z różnicy wskazań wodomierzy głównych i indywidualnych,
 - 10) pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.
3. Z prowadzonej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wydziela się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 6

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty wynikające ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do Urzędu Miasta Katowice.
2. Koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną (konserwację, pomiary, przeglądy, bieżące naprawy) tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi oraz zużycie energii elektrycznej.
3. Koszty utrzymania domofonów obejmują wydatki Spółdzielni związane z obsługą, konserwacją i remontami tych urządzeń i instalacji.
4. Koszty konserwacji obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - 1) opłatami za świadczone przez usługodawców zewnętrznych usługi konserwacyjne, przeglądy techniczne, usługi pogotowia technicznego, usługi kominiarskie, usługi utrzymania zieleni, itp.,
 - 2) wynagrodzeniami pracowników wraz z narzutami oraz ich wyposażeniem w urządzenia, sprzęt i materiały w zakresie dotyczącym prowadzonych przez dział remontowo-konserwacyjny prac konserwacyjnych.
5. Koszty remontów obejmują wydatki spółdzielni związane z realizowanymi w zasobach mieszkaniowych robotami remontowo-budowlanymi dotyczącymi budynków i ich części wspólnych, infrastruktury służącej nieruchomościom budynkowym oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
6. Koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - 1) opłatami za usługi porządkowe świadczone przez usługodawców zewnętrznych,
 - 2) opłatami za usługi dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji, itp.,
 - 3) opłatami za usługi związane z zimowym utrzymaniem dróg i chodników.
7. Pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami obejmują wszystkie inne koszty nie ujęte w § 5, w tym między innymi: tzw. koszty ogólne Spółdzielni, tj. wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty administracyjno-biurowe, koszty posiedzeń organów, itp.

III. 2. ROZLICZANIE KOSZTÓW

§ 7

1. Koszty dostawy energii cieplnej zużywanej na potrzeby ogrzewania lokali i nieruchomości rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie rozliczania z użytkownikami lokali kosztów centralnego ogrzewania.

2. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.

§ 8

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obciążają poszczególne nieruchomości. Wysokość obciążenia danej nieruchomości stanowi iloczyn sumy ilości osób zamieszkujących daną nieruchomość oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonej uchwałą Rady Miasta Katowice.

§ 9

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiu na :
 - 1) podatek od gruntu i budowli wchodzących w skład nieruchomości,
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 3) podatek od lokali użytkowych, garaży.
2. Podatek obciążający poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danego lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 10

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danych lokali i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale, rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z właścicielem gruntu.

§ 11

Koszty legalizacji (wymiany) wodomierzy zainstalowanych w lokalach rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby wodomierzy, w którą dane lokale są wyposażone.

§ 12

Koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów rozlicza się na lokale znajdujące się w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej danego lokalu.

§ 13

Koszty utrzymania domofonów rozliczane są na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji proporcjonalnie do liczby lokali.

§ 14

Koszty konserwacji budynków, budowli, urządzeń i instalacji rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 15

Koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 16

Koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 17

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają wszystkie lokale bez względu na przysługujący do nich tytuł prawny i ustalane są według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej określanych przez Radę Nadzorczą w rocznych planach gospodarczych.
2. Określane przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, zespołów nieruchomości w zależności od ich wyposażenia.

§ 18

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty robót remontowych pokrywane są środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym zgodnie z ustaleniami planu przychodów i wydatków tego funduszu.

§ 19

Pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami, za wyjątkiem kosztów ogólnych, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 20

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 5 ust.3, oraz koszty ogólne dzieli się na koszty:

- 1) obciążające poszczególne nieruchomości,
- 2) obciążające poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni

zgodnie z rocznymi planami gospodarczymi, a następnie rozlicza na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

IV. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 21

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale, ich użytkownicy wnoszą comiesięczne:

- 1) opłaty ustalone w oparciu o stawki opłat skalkulowane zgodnie z planem kosztów na dany rok uwzględniającym wynik finansowy roku poprzedniego;

- 2) zaliczki na pokrycie kosztów, o których mowa w § 7 niniejszego regulaminu, ustalone i rozliczane zgodnie z właściwymi regulaminami;
 - 3) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone uchwałą przez Radę Miasta Katowice.
2. Przy kalkulowaniu stawek opłat, o których mowa w ust.1 pkt.1 uwzględnia się:
- 1) dla posiadaczy spółdzielczych praw do lokali - planowane koszty, określone w § 5 za wyjątkiem kosztów, o których mowa w ust.1 pkt.1 i 2,
 - 2) dla właścicieli lokali – planowane koszty, określone w § 5 za wyjątkiem kosztów, o których mowa w ust.1 pkt.1 i 2 oraz 4 i 5.

§ 22

1. Wysokość opłat miesięcznych za lokale jest różnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa, tj:
 - 1) użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni bez względu na przysługujący mu tytuł prawny do lokalu jest zobowiązany wносить opłaty powiększone o przypadający na jego lokal udział w kosztach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) użytkownik lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązany wносить opłaty nie uwzględniające zmniejszenia o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 3) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty nie uwzględniające zmniejszenia o pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać określony w umowie czynsz najmu, w wysokości nie niższej niż rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na jego lokal oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
 - 5) najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
 - 6) użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby uzyskać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższej jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal,
 - 7) użytkownik zajmujący lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniony do lokalu zamiennego lub socjalnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłby zobowiązany wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal.
2. Opłaty miesięczne za lokale ulegają zwiększeniu o należny podatek VAT.

§ 23

1. Użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu dźwigu lub domofonu, w przypadku gdy przerwa ta trwa dłużej niż 3 dni i została zgłoszona oraz potwierdzona przez służby techniczne Spółdzielni.

2. W przypadku długotrwałego (powyżej 6-ciu miesięcy) obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku ujawnionych wad technicznych, Zarząd może podjąć decyzję o przyznaniu odszkodowania w formie obniżenia opłat za lokal. Podejmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków zamieszkiwania.
3. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych obniżek stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w sposób określony w niniejszym regulaminie dotyczy nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ustalone zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale III.2. koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (za wyjątkiem odpisów na fundusz remontowy) przypadające na lokale znajdujące się w określonej nieruchomości rozlicza się z odpowiadającymi im przychodami na koniec roku kalendarzowego odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie to polega na wykazaniu w ewidencji finansowo-księgowej różnicy między rzeczywistymi kosztami a należnymi przychodami z opłat danej nieruchomości. Ustalona w rozliczeniu różnica stanowi bilans otwarcia dla danej nieruchomości na rok następny.

§ 25

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2009r. Uchwałą Nr 4/VI/09 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2009r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01.2007r. Uchwałą Nr 1/VI/07.