

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami Swoi” w Dąbrowie Górniczej.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U z 2003 roku z późniejszymi zmianami.

Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku Dz. U 4/2001 z późniejszymi zmianami

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku Dz. U 80/2000 z późniejszymi zmianami

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego - Dz. U 71/2001 roku z późniejszymi zmianami

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami – Swoi” w Dąbrowie Górniczej

Postanowienie ogólne

§ 1.

1. Na podstawie § 70 i § 73 Statutu Spółdzielni tworzy się Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad wnoszenia opłat za użytkowanie lokali .
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni.
3. Regulamin ustala zasady określające rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

§ 2.

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi , zwanymi dalej kosztami „g.z.m.” jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
3. Na koszty „g.z.m” składają się:
 - a/ eksploatacja podstawowa
 - b/ odpis na fundusz remontowy
 - c/ eksploatacja dźwigów osobowych
 - d/ wywóz nieczystości i odpadów gabarytowych
 - e/ koszty zakupu energii cieplnej zużywanej do centralnego ogrzewania
 - f/ koszty zakupu energii cieplnej zużywanej do przygotowania ciepłej wody
 - g/ koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków
 - h/ koszty utrzymania hydroforni
 - i/ podatek od nieruchomości / nie dotyczy odrębnej własności/

- j/ dzierżawa terenu / nie dotyczy odrębnej własności/
- k/ utrzymanie czystości budynków, terenów wokół budynków i pielęgnacja terenów zielonych, odśnieżanie, deratyzacja
- l/ dostawy energii elektrycznej do celów związanych z użytkowaniem nieruchomości wspólnej, /klatek schodowych i punktów świetlnych w piwnicach/
- ł/ dostawa gazu do budynków wyposażonych z zbiorczą instalacją gazową
- m/ koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

§ 3.

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym za wyjątkiem rozliczeń zimnej i ciepłej wody, która rozliczana jest w okresach półrocznych oraz centralnego ogrzewania, które rozliczane jest po sezonie grzewczym określone w regulaminie rozliczeń centralnego ogrzewania. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany kosztów mające wpływ na wysokość opłat, dokonywana jest korekta wymiaru opłat wnoszonych do spółdzielni. Zmiana ta wymaga korekty planu gospodarczo finansowego.

§ 4.

Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest kalkulacja, prowadzona w cyklu rocznym. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są nieruchomościami, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wysokość poszczególnych składników opłat, o których mowa w § 2. wnoszonych do Spółdzielni ustala się na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego.

§ 5.

Opłaty za dostawę mediów, usług komunalnych wnoszone są w formie zaliczki. Wysokość zaliczki ustala się w oparciu o planowane koszty, zgodnie z zawartymi umowami z dostawcami oraz w oparciu o faktury przez nich wystawiane, sprawdzane i zatwierdzane przez Zarząd. Zasady wnoszenia zaliczek i ich rozliczanie określają odrębne regulaminy.

§ 6.

Podstawą do ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy jest plan remontów opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 7.

Podstawą do ustalenia wysokości opłaty eksploatacji podstawowej są planowane koszty zatwierdzone w planie gospodarczo – finansowym, opracowanym na podstawie analizy kosztów roku ubiegłego z uwzględnieniem prognozowanym wzrostem cen.

§ 8.

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi w roku następnym.

§ 9.

Ilekroć w regulaminie stosowane są niżej wymienione pojęcia należy przez nie rozumieć :

Lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny, wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali, wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ;

Nieruchomość - budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, stanowiący podstawową nieruchomość ewidencyjną;

Nieruchomość wspólna - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności : pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice, korytarze piwniczne, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodno-kanalizacyjnego, pomieszczenia gospodarcze, elewacje zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (np. wymiennikownie, itp.) zadaszenia, rynny, okna na klatkach schodowych, dźwigi osobowe i towarowe, instalacje c.o. wraz z grzejnikami i c.w.u. do wodomierza mieszkaniowego, instalacje wodociągowa do wodomierza w mieszkaniu, instalacje kanalizacyjne od pierwszej studzienki rewizyjnej w tym piony z wyłączeniem kanalizacji w mieszkaniu, instalacje elektryczne do złącza na wejściu do lokalu , gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości; drogi wewnątrz osiedlowe, ciągi piesze, zieleńce;

Mienie spółdzielni – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, będące w bezpośrednim Zarządzie spółdzielni.

Użytkownicy lokalu - członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby nie będące członkami spółdzielni posiadające własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będących członkami spółdzielni, właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni, najemców, osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego;

Opłaty za używanie lokalu - opłaty ponoszone na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej i utrzymania lokali, utrzymania nieruchomości wspólnych w części przypadającej na lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zobowiązania spółdzielni z innych tytułów;

Opłaty związane z eksploatacją lokalu - koszty związane z bieżącą obsługą administracyjną i zarządzaniem spółdzielnią zwane eksploatacją podstawową oraz opłaty niezależne od spółdzielni;

Opłaty niezależne od spółdzielni - koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody zimnej do budynków i znajdujących się w nim lokali, odbioru ścieków, dostawy energii elektrycznej związanej z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, wywóz nieczystości, dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze instalacje gazowe, konserwacja dźwigów osobowych;

Pożytki - przychody z tytułu : odsetek od nieterminowych opłat wnoszonych przez użytkowników, odsetek od lokat bankowych, dochody z najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni po potrąceniu kosztów ich utrzymania, dochody z opłat za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń itp.

Utrzymanie nieruchomości /lokalu/ - opłaty na pokrycie kosztów związanych z remontami, naprawami głównymi bieżącymi;

Powierzchnie reklamowe - powierzchnie za które pobierana jest opłata, a w szczególności : szyldy, tablice i gabloty reklamowe, oświetlone i nieoświetlone, napisy neonowe i bilbordy, reklamy malowane lub zainstalowane na elewacji budynku oraz tablice wolnostojące na terenie nieruchomości spółdzielni.

Jednostka rozliczeniowa kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 10.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są odpowiednio:
a/ m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
b/lokal mieszkalny
c/ osoba zamieszkała w lokalu
d/ m³ dla rozliczenia poboru zimnej i ciepłej wody wg wskazań urządzeń pomiarowych zbiorczych lub indywidualnych,
e/ jednostka podzielnika kosztów centralnego ogrzewania,
f/udział w nieruchomości wspólnej

§ 11.

1. Powierzchnią użytkową lokalu, stanowiącą podstawę wymiaru należnych spółdzielni opłat jest powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak jest takiej uchwały powierzchnia wynikająca z dokumentacji technicznej danej nieruchomości.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w lokalu pomieszczeń, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek i ubikacji oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresol / znajdujących się poza obrysem budynku/, pralni, suszarni, wózków, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do ogólnego użytku przez większość lokatorów.
4. Przy obliczaniu powierzchni przyjmowane są wymiary na wys. 1,0 m ponad poziom podłóg odpowiedniej kondygnacji, pomiary wykonuje się z dokładnością do 0,1 m, powierzchnię oblicza się z dokładnością do 0,01 m². Pomiar dokonuje się zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Stawki jednostkowe zaliczek miesięcznych, opłaty miesięczne oraz stawki rozliczeniowe roczne za używanie lokali zaokrągla się zawsze w górę do 0,01 (np. końcówkę 0,002 zaokrągla się do 0,01).

6. Opłaty miesięczne za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez jednostkę rozliczeniową zdefiniowaną w niniejszym regulaminie.
7. Przez osoby zamieszkałe w lokalu, przyjmowane za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych spółdzielni opłat należy rozumieć, osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, mimo nie posiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.
8. Jeżeli lokal nie jest zamieszkały za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych spółdzielni opłat, naliczanych w jednostce rozliczeniowej od ilości osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowana jest jedna osoba.
9. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do powiadomienia spółdzielni o ilości osób zamieszkałych w lokalu, jak również niezwłocznego powiadomienia o jej zmianie w formie pisemnego oświadczenia. Zwiększenie lub zmniejszenie ilości osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych spółdzielni opłat, uwzględnia się od miesiąca następnego, po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany przez użytkownika lokalu.
10. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu, uprawnia spółdzielnię do zwiększenia wymiaru opłat w części zależnej od ilości osób o 100% za sześć miesięcy wstecz. W takim przypadku zwiększenie opłat następuje na podstawie notatki służbowej sporządzonej przez właściwą dla miejsca zamieszkania tych osób administrację. Zmniejszenie ilości osób zamieszkałych w lokalu nie wynikające z zameldowania, może nastąpić w szczególnie uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem, że czasowy pobyt tej osoby poza miejscem zamieszkania będzie trwał dłużej niż sześć miesięcy i zostanie przez użytkownika udokumentowany.

Koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni

§ 12.

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości ustalone są dla poszczególnych lokali z uwzględnieniem poniższych zasad.
2. Koszty obsługi eksploatacyjnej rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zajmowane na podstawie spółdzielczych praw do lokalu, prawa odrębnej własności.
3. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym spółdzielnia może wynajmować wg stawek nie niższych niż stawka bazowa czynszu wolnego ustalonego przez Zarząd spółdzielni.
4. Nie obciąża się kosztami obsługi eksploatacyjnej lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie.
5. Podstawą do ustalenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami obsługi eksploatacyjnej jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wg zatwierdzonego planu gospodarczo – finansowego oraz funkcja lokalu.

§ 13.

1. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustala się oddzielnie dla:
 - lokali mieszkalnych, do których przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność - dla osób będących członkami
 - lokale, które przysługują osobom nie będącym członkami na prawach własnościowego

- prawa do lokalu i prawa odrębnej własności,
- lokali innym przeznaczeniu (użytkowych) znajdujących się w nieruchomościach budynkowych, używanych na zasadzie najmu,
- lokali i pomieszczeń stanowiących mienie spółdzielni,
- pomieszczeń dodatkowych (piwnicznych, suszarni i innych)

2. Dodatkowe opłaty:
 - za wywieszanie tablic informacyjnych i reklamowych na nieruchomości wspólnej,
 - za dzierżawę terenu (nieruchomości wspólnej)
 - za wykonywanie dodatkowych robót lub czynności na indywidualne potrzeby użytkownika lokalu na ich koszt , a w szczególności za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń , zabudów korytarzy /piwnica itp.,/
3. Wysokość opłat za mieszkanie lub lokale o innym przeznaczeniu zajmowane bez tytułu prawnego ustalana jest w formie odszkodowania. Zasady ustalania odszkodowania określa Zarząd, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w wysokości czynszu wolnego ustalonego dla lokali wynajmowanych na podstawie umów cywilnoprawnych. W przypadku lokali o innym przeznaczeniu wysokość odszkodowania określa umowa zawarta przez Zarząd z najemcą.

§ 14.

1. Stawkę opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni ustala się na poziomie planowanych kosztów własnych, z uwzględnieniem uzyskanych pożytków / dotyczy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu użytkowanych na warunkach spółdzielczych praw do lokalu oraz na zasadzie odrębnej własności).
2. Stawkę opłaty eksploatacyjnej dla osób nie będących członkami ustala się na poziomie pełnych planowanych kosztów.
3. Stawkę opłaty eksploatacyjnej dla lokali o innym przeznaczeniu / użytkowych/, dla których przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, znajdujących się w nieruchomościach budynkowych ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w wysokości nie niższej niż dwukrotność stawki dla mieszkań, z uwagi na zwiększony zakres czynności związanych z obsługą administracyjną i kosztami zarządu tych lokali.
4. Stawkę najmu dla lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu./ Zarząd może negocjować stawki opłat eksploatacyjnych/
5. Różnica pomiędzy stawką najmu dla lokali użytkowych stanowiących mienie spółdzielni, a kosztami eksploatacji stanowi pożytek spółdzielni i pomniejsza koszty eksploatacji członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu.

§ 15.

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują w szczególności :

1. Koszty energii elektrycznej – koszty zużytej energii na terenie nieruchomości wg wskazań urządzenia pomiarowego - ponoszone są na oświetlenie klatek schodowych, wiatrołapów, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytkowania (suszarnie, pralnie,) oświetlenie i pracę dźwigów osobowych, do eksploatacji węzłów kompaktowych, do napędu wentylatorów. Koszty te po wyniesieniu energii elektrycznej niezbędnej do pracy dźwigów osobowych i towarowych dzieli się na ilość m² powierzchni mieszkalnej danej nieruchomości.

W przypadku zainstalowania za zgodą spółdzielni oświetlenia lub gniazdka w piwnicy lokatora lub pomieszczeniu użytkowym przez lokatora ustala się opłatę ryczałtową za każdy pkt. świetlny.

2. Koszty utrzymania porządku - koszty utrzymania czystości budynków, pielęgnacji terenów zielonych i terenów zewnętrznych oraz odśnieżania ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Koszty utrzymania czystości budynków, pielęgnacji terenów zielonych i terenów zewnętrznych oraz odśnieżania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Nie obciąża się ww. kosztami pomieszczeń ogólnego użytku, z których korzysta większość użytkowników. Podstawą do ustalenia obciążeń poszczególnych lokali są koszty wynikające z wielkości powierzchni podlegającej utrzymaniu czystości. Koszty przeliczane są na m² powierzchni lokalu mieszkalnego, użytkowego.
3. Koszty konserwacji - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, wykonywanie okresowych kontroli i przeglądów polegających na sprawdzeniu stanu technicznego, ich sprawności zgodnie z Prawem Budowlanym i obowiązującymi przepisami, które należą do obowiązków spółdzielni,
 - kontrola szczelności instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania
 - kontrola drożności przewodów wentylacyjnych,
 - kontrola instalacji elektrycznej,
 - kontrola instalacji odgromowej.
4. Ubezpieczenia nieruchomości i mienia spółdzielczego.
5. Koszty ogólne - wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami
6. Koszty administrowania :
 - materiały biurowe
 - opłaty telefoniczne, opłaty pocztowe, opłaty bankowe,
 - prenumerata, zakup przepisów prawnych, literatury
 - konserwacja urządzeń biurowych,
 - obsługa informatyczna, zakup sprzętu komputerowego i oprogramowań,
 - środki czystości, badania lekarskie, szkolenia pracowników,
 - znaczki skarbowe, opłaty sądowe,
 - świadczania dla Rady Nadzorczej, delegacje, szkolenia
 - opłaty za lustrację. składki do Związku Rewizyjnego,
 - obsługa BHP,
 - obsługa prawna,
 - naprawy drobne, pozostałe usługi,
 - koszty eksploatacji lokali administracyjnych spółdzielni (media, podatki, usługi)

Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości i ustalanie ich opłat

§ 16.

1. Koszty z tytułu wywozu nieczystości obejmują koszty eksploatacji pojemników i wywozu odpadów uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty wywozu nieczystości rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu / użytkowe/.
3. Podziału kosztów ponoszonych przez spółdzielnię z ww. tytułów na poszczególne lokale, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych położonych w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali o innym przeznaczeniu ustala Zarząd w zależności od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody użytkowej oraz ustalanie opłat

§ 17.

Rozliczenie kosztów i ustalanie opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych określa „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami – Swoi” w Dąbrowie Górniczej.

Rozliczanie kosztów zimnej wody użytkowej oraz ustalanie opłat

§ 18.

Rozliczenie kosztów i ustalanie opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody „.

Koszty utrzymania i eksploatacji dźwigów osobowych i ustalanie opłat.

§ 19.

1. Koszty utrzymania i eksploatacji dźwigów osobowych obejmują:
 - bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń,
 - nadzór techniczny,
 - zużycie energii elektrycznej potrzebnej do napędu urządzeń dźwigowych,
 - prace konserwacyjne, remonty i modernizację urządzeń dźwigowych,
 - nadzór Urzędu Dozoru Technicznego
 - obsługę administracyjno – techniczną.
2. Podziału ponoszonych przez spółdzielnię kosztów utrzymania i eksploatacji dźwigów osobowych obciążających lokale mieszkalne, dokonuje się w nieruchomościach wyposażonych w urządzenia dźwigowe, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych tych nieruchomości.
3. Kosztami utrzymania i eksploatacji dźwigów osobowych obciążane są lokale położone powyżej kondygnacji, od której zaczyna się bieg windy z tym wyjątkiem, że dla lokali położonych na pierwszej kondygnacji lub na kondygnacji następnej, od której rozpoczyna się bieg dźwigu osobowego, obciążenie kosztami z ww. tytułu podlega zmniejszeniu o 50%.

Rozliczanie kosztów opłat terenowych dla nieruchomości i ustalanie opłat dla lokali

§ 20.

1. Koszty opłat terenowych rozlicza się na wszystkie lokale, w tym lokale o innym przeznaczeniu / użytkowe/, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz lokali mieszkalnych wynajmowanych wg powierzchni użytkowej wyrażonej w m².
2. Podstawą ustalenia opłat terenowych są koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz Urzędu Miasta wg stawek zależnych od rodzaju lokalu. Na opłaty terenowe składają się:
 - podatek od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, użytkowych,
 - podatek gruntowy związany z lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi,

- wieczyste użytkowanie gruntów.
3. Osoby posiadające prawo odrębnej własności nie wnoszą opłat terenowych do spółdzielni, ponieważ ponoszą te opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta. Osoby, które dokonały przeniesienia na nią odrębnej własności w trakcie roku kalendarzowego nie ponoszą opłat z tytułu podatku od nieruchomości i podatku gruntowego od następnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym została dokonana zmiana własności lokalu. Natomiast opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu wnoszą do spółdzielni końca roku kalendarzowego.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 21.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, którego odpisy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Podział odpisu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dokonywany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danej nieruchomości.
3. Zarząd spółdzielni w ramach dodatniego wyniku finansowego jednostki może w trakcie roku obrachunkowego dokonać zwiększenia funduszu remontowego z pożytków pozyskiwanych z działalności spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli odrębnej własności lokali będących i niebędących członkami spółdzielni.
5. Obciążenie poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych następuje w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu wg stawek w jednakowej wysokości ustalonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym planem remontów na dany rok.
6. Różnica pomiędzy kosztami remontów, a naliczonym odpisem odpowiednio zwiększa lub zmniejsza saldo funduszu remontowego danej nieruchomości i całych zasobów spółdzielni.
7. Zakres remontów ustala się w oparciu o dane zawarte w protokołach kontroli okresowych budynków wykonywanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym i termin modernizacyjnym określa regulamin: remontów w zasobach spółdzielni, regulamin zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków i rozliczania poniesionych kosztów, regulamin na roboty remontowe, budowlane i usługi organizowane przez spółdzielnię

Koszty utrzymania i eksploatacji domofonów.

§ 22.

1. Instalacja domofonowa jest własnością użytkowników lokali danej nieruchomości i stanowi dodatkowe wyposażenie lokali.

2. Montaż instalacji domofonowej może być wykonywany w uzgodnieniu ze spółdzielnią, na pisemny wniosek większości użytkowników lokali danej nieruchomości bądź jej części / np. klatki schodowej/.
3. Spółdzielnia przyjmuje do obsługi, zleca bieżącą konserwację instalacji domofonowej w administrowanych przez nią nieruchomościach, na pisemny wniosek i koszt jej przyszłych użytkowników.
4. Wniosek o prowadzenie przez spółdzielnię bieżącej konserwacji instalacji domofonowej w ramach zleconej, dodatkowej usługi winien być złożony w formie pisemnej i uzyskać poparcie większości użytkowników lokali danej nieruchomości lub jej części /np. klatki schodowej/.
5. Podziału ponoszonych przez spółdzielnię kosztów utrzymania i eksploatacji domofonów dokonuje się na poszczególne lokale podłączone do instalacji domofonowej.

Koszty dostawy gazu do nieruchomości wyposażonych w instalacje gazowe ze zbiorczym licznikiem gazu.

§ 23.

1. Koszty dostawy gazu, o których mowa jw. stanowią ponoszone przez spółdzielnię całkowite koszty związane z dostawą gazu do nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni i znajdujących się w tych nieruchomościach poszczególnych lokali mieszkalnych, wyposażonych w sieciowe instalacje gazowe ze zbiorczym licznikiem gazu.
2. Podziału ponoszonych przez spółdzielnię kosztów dostawy gazu do budynków wyposażonych w sieciowe instalacje gazowe ze zbiorczym licznikiem gazu, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkających w poszczególnych lokalach znajdujących się w danej nieruchomości.
3. w danej nieruchomości.

Rozliczanie kosztów utrzymania i eksploatacji lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 24.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych obciążające poszczególne lokale, ustala się w oparciu o ponoszony przez spółdzielnię roczny koszt w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu. Koszt ten ustala się w drodze podzielenia całkowitych kosztów utrzymania i eksploatacji lokali użytkowych położonych w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność spółdzielni, przez średnioroczną powierzchnię użytkową tych lokali.
2. Na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali użytkowych ich użytkownicy wnoszą opłaty związane z obsługą eksploatacyjną, podatkiem od nieruchomości i opłatą za wieczyste użytkowanie grunt, odpisem na fundusz remontowy oraz świadczenia wraz z należnym podatkiem VAT.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

Opłaty za najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i innych lokali, dzierżawy terenu.

§ 25.

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym, które gwarantują wywiązywanie się z zobowiązań określonych umową najmu.
2. Za najem lokali spółdzielnia pobiera czynsz najmu wg cen wolnorynkowych, negocjowanych.
3. Wysokość minimalnych stawek najmu, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz stawek opłat za świadczenia wraz z należnym podatkiem VAT, ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu spółdzielni.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu, termin najmu i jego przedmiot określa stosowna umowa.

§ 26.

1. Spółdzielnia dzierżawi wolne, niezagospodarowane tereny pod działalność gospodarczą pobierając wolnorynkowy czynsz dzierżawny.
2. Wysokość stawki czynszu za dzierżawę m² terenu, w zależności od prowadzonej przez dzierżawcę działalności gospodarczej ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki dzierżawców, wysokość czynszu dzierżawy, termin i jej przedmiot, określa stosowna umowa

Zasady korzystania i ustalania opłat za dodatkowe powierzchnie.

§ 27.

1. Dodatkowe powierzchnie, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez użytkowników lokali mogą być przyznawane za zgodą Zarządu Spółdzielni na zasadzie umowy najmu tych powierzchni.
2. Pomieszczenia dodatkowe nie mają charakteru samodzielnych lokali, a ich powierzchnia nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obciążonej kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Korzystanie z tych powierzchni jest odpłatne.
3. Wysokość stawek opłat za powierzchnie dodatkowe wg ich rodzaju ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu
4. Adaptacja i korzystanie z dodatkowych powierzchni o których mowa w ust. 1. wymaga pisemnej zgody spółdzielni po spełnieniu następujących warunków:
 - a/ złożenia pisemnego wniosku o przyznanie dodatkowej powierzchni z określeniem rodzaju i lokalizacji wraz ze szkicem sytuacyjnym adaptacji bądź zabudowy,
 - b/ uzyskanie pozytywnej opinii inspektora nadzoru budowlanego spółdzielni,
 - c/ uzyskania pisemnej zgody:
 - wszystkich użytkowników, którym przysługują tytuły prawne do lokali w klatce schodowej danej nieruchomości, jeżeli wyłączenie korzystanie z dodatkowych powierzchni obejmuje pomieszczenia ogólnego użytku z przeznaczeniem na cele gospodarczo-użytkowe,

- wszystkich użytkowników, którym przysługują tytuły prawne do lokali położonych na danej kondygnacji budynku, jeżeli dodatkowa powierzchnia obejmuje zabudowę części korytarza klatki schodowej w budynku. /jeżeli zabudowa części korytarza obejmuje więcej niż jeden lokal mieszkalny, obciążenie za dodatkową powierzchnię dokonywane jest proporcjonalnie do ilości lokali objętych tą zabudową./

Opłaty za powierzchnie reklamowe.

§ 28.

1. Montaż powierzchni reklamowych wymaga zezwolenia Zarządu Spółdzielni oraz zgłoszenia w Urzędzie Miasta w przypadku umieszczenia reklamy w pasie drogowym.
2. Za powierzchnie reklamowe, położone na terenie nieruchomości stanowiących własność i współwłasność spółdzielni, pobierane są opłaty, których wysokość ustalana jest zależnie od jej wielkości i rodzaju.
3. Wysokość stawek opłat za powierzchnie reklamowe ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu
4. Prawa i obowiązki osób korzystających z powierzchni reklamowych zamieszczonych na nieruchomościach, wysokość opłat i termin ich wnoszenia, określa stosowna umowa.

Pożytki

§ 29

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Decyzję o przeznaczeniu pozyskiwanych przez spółdzielnię dochodów z ww. tytułu, na pokrycie określonego rodzaju kosztów w ciągu roku obrachunkowego, podejmuje w ramach dodatniego wyniku finansowego Zarząd spółdzielni.
3. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bądź prawo odrębnej własności lokalu oraz najemcy i osoby bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z uzyskiwanych przez spółdzielnię pożytków.

Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 30.

Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenia lokali kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowią podstawę do określenia wysokości należnych spółdzielni opłat za używanie znajdujących się w tych nieruchomościach poszczególnych lokali mieszkalnych.

§ 31.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących własność i współwłasność spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez wnoszenie należnych spółdzielni opłat za używanie lokali

2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w częściach przypadających na ich lokale związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących własność i współwłasność spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez wnoszenie należnych spółdzielni opłat za używanie lokali na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem §29. niniejszego regulaminu.
3. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez wnoszenie należnych spółdzielni opłat za używanie lokali
4. Właściciele nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu ponoszonych przez spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku, poprzez wnoszenie należnych spółdzielni opłat za używanie lokali na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 29. niniejszego regulaminu.

§ 32.

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi do spółdzielni odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby uzyskać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego od ponoszonych przez spółdzielnię kosztów przypadających na dany lokal.

§ 33.

1. Zmiany opłat eksploatacyjnych na składnikach za dostawę mediów i świadczonych usług przez firmy zewnętrzne w oparciu o cenniki lub przepisy wyższego rzędu/ opłaty niezależne od spółdzielni/ nie wymagają trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zmiany tych opłat ustalane są przez Zarząd w wysokości zapewniającej zrównoważenie przychodów z kosztami.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, a w szczególności dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, które posiadają prawo do lokalu co najmniej na 14 dni przed upływem
3. Terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana opłat zależnych od spółdzielni to jest eksploatacji podstawowej i odpisu na fundusz remontowy musi być uzasadniona i mieć odzwierciedlenie wynikające z kalkulacji kosztów. Zmiany opłat wprowadzone w trakcie roku wymagają zmiany planu gospodarczo – finansowego i zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.
5. O zmianie opłat zależnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, które posiadają prawo do lokalu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 34.

W przypadku, gdy część lokalu mieszkalnego wykorzystywana jest, za zgodą spółdzielni na wykonywanie zawodu lub prowadzenie działalności gospodarczej, świadczenie usług ludności – wysokość stawki obsługi eksploatacyjnej jest odpowiednio zwiększona w zależności od rodzaju prowadzonej działalności. Wysokość stawki określa Zarząd na podstawie cen wolnorynkowych za powierzchnię izby wykorzystywanej na ww. cele.

§ 35.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Za datę postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika uważa się dzień, w którym nastąpiło zawarcie stosownej umowy.
2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z upływem 14 dni licząc od dnia, w którym nastąpiło oddanie lokalu do dyspozycji spółdzielni.

§ 36.

Postanowienia regulaminu obowiązują członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali będących i niebędących członkami spółdzielni, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami spółdzielni oraz najemców lokali.

§ 37.

Termin wnoszenia opłat oraz wysokość odsetek od należności nie wpłaconych w terminie ustala § 76 Statutu Spółdzielni dla członków spółdzielni, dla pozostałych art. 4 pkt. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 38.

1. Regulamin wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia / uchwałą RN nr... 17 / 2011 z dnia 12 września 2011 roku.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc obowiązującą regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat i czynszów w zasobach mieszkaniowych SM "Sami-Swoi" z dnia 20 listopada 2006 roku / uchwałą nr 14/2006/.

U C H W A Ł A nr 17... /2011 rok

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
"Sami – Swoi" w Dąbrowie Górniczej
z dnia 12 września 2011 roku**

w sprawie: zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami – Swoi”. w Dąbrowie Górniczej

Rada Nadzorcza działając w oparciu o § 31 pkt. 2 ppkt. 7 Statutu Spółdzielni

u c h w a ł a

1. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sami – Swoi” w Dąbrowie Górniczej o treści jak w załączeniu obowiązujący od dnia uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat i czynszów w zasobach mieszkaniowych SM „Sami – Swoi” z dnia 20 listopada 2006 roku / uchwała nr 14/2006/.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

Głosów „za” 5

Głosów „przeciw” -

Głosów wstrzymujących -

Sekretarz R.N.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Zbigniew Skonowski

Przewodniczący R.N.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Andrzej Tomczewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"SAMI-SWOI"
Al. J. Piłsudskiego 99
41-303 Dąbrowa Górnicza
NIP 629-001-65-43 REGON 301066274