

REGULAMIN

rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle nad Notecią

§ 1

ZASADY OGÓLNE.

1. Stosownie do § 39 Statutu Spółdzielni ustala się następujące rodzaje i zasady podziału kosztów wchodzących w skład tytułów określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:
 - a) eksploatacja i utrzymanie lokali
 - b) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnych
 - c) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - d) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu

§ 2

JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

1. Podstawową jednostką organizacyjną jest nieruchomość.
2. Pomocniczą jednostką organizacyjną jest budynek.
3. Do pomieszczeń przynależnych ustala się następujące współczynniki korygujące:
 - a) dla piwnic i innych zajętych pomieszczeń gospodarczych – 0,5
 - b) dla garaży wolnostojących – 0,1
 - c) dla garaży wbudowanych – 0,1

§ 3

USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Podstawą do dokonania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych uchwalanych zgodnie ze Statutem oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przede wszystkim w opłatach niezależnych od Spółdzielni, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. 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 i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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 przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
5. 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 przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Członkowie spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- eksploatacji w rozumieniu (§ 1 pkt 1),
- remontów i konserwacji budynków,
- energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- zużycia wody i odprowadzania ścieków.
- podatku od nieruchomości
- opłaty za wieczyste użytkowanie terenów
- energii elektrycznej części wspólnych i terenów
- spłaty zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi
- utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

6. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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 uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
7. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni niebędący członkami Spółdzielni opłacają czynsz z wysokości odpowiadającej pełnym kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez Spółdzielnię.
Najemcom lokali mieszkalnych nie przysługują pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. Dla lokali użytkowych przydzielanych na zasadzie umowy dzierżawy stawką eksploatacyjną jest stawka wolnorynkowa ustalona na podstawie przetargu lub negocjacji.

9. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat w odniesieniu do czynszów Spółdzielni ustalają postanowienia Statutu Spółdzielni.
10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wypadków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wypadki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnych.

§ 4

ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymywania lokali zalicza się:

- a) koszty zarządu ogólnego,
- b) koszty przeglądów technicznych lokali,
- c) podatki i opłaty publiczno-prawne dotyczące lokali,
- d) koszty dostawy usług komunalnych:
 - energia cieplna
 - zimna woda i odprowadzanie ścieków
 - wywóz nieczystości stałych
 - gaz
 - inne dotyczące bezpośrednio lokali

Przy czym koszty zarządu ogólnego, za wyjątkiem mediów, rozlicza się do powierzchni użytkowej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię (w rozumieniu art. 1 ust. 3 w zw. z art. 27 us. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali.

Media rozliczane są zgodnie z regulaminem rozliczania mediów.

2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych zalicza się:

- a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków , w tym zieleni,
- b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
- c) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz cele gospodarcze,
- d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- e) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą nieruchomości,
- f) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- g) podatki i opłaty publiczno – prawne,
- h) pozostałe koszty dotyczące nieruchomości wspólnych.

3 Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która przeznaczona jest do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkane w określonych budynkach lub osiedlach zalicza się:

- a) koszty utrzymania czystości infrastruktury technicznej,
- b) koszty napraw i bieżącej konserwacji infrastruktury technicznej,

- c) koszty utrzymania zieleni, małej architektury, ciągów pieszych i jazdy itp.
- d) energia elektryczna,
- e) podatki i opłaty publiczno – prawne,
- f) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- g) pozostałe koszty dotyczące nieruchomości przeznaczonej do wspólnego korzystania.

Przy czym odpis na fundusz remontowy nieruchomości wspólnych stanowi odrębną pozycję opłat.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu rozlicza się w dwóch etapach:

- a) na poszczególne nieruchomości
- b) na lokale w nieruchomości według udziału lokalu w części wspólnej nieruchomości.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się:

- a) koszty napraw i bieżącego utrzymania w części przypadkowej na mienie Spółdzielni,
- b) koszty ubezpieczenia mienia,
- c) podatki i opłaty publiczno – prawne,
- d) odpis na fundusz remontowy przypadający na mienie Spółdzielni,
- e) pozostałe koszty dotyczące mienia.

5. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych (spłata kredytu mieszkaniowego).

Spłatą zobowiązań długoterminowych obciążą się odpowiednio użytkowników lokali, którzy posiadają lokatorski lub własnościowy tytuł do lokalu.

Zasady spłaty określa ustawa z dnia 30.11.1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów..... z późniejszymi zmianami.

6. 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 analogicznie jak koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

7. Podatek do nieruchomości:

- a) Opłacany przez spółdzielnię podatek do nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - Podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
 - Podatek od lokali mieszkalnych
 - Podatek od lokali użytkowych.
 - Podatek od garaży
- b) Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w pkt a) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
- c) Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w pkt a) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a podatek od lokali użytkowych rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

- d) Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

8. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu:

- a) Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- b) Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli tytuł prawny do zajmowanego lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń dla Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

Jeżeli natomiast tytuł prawny do zajmowanego lokalu powoduje wzrost obciążeń dla Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

- c) Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
9. Dla rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe oraz faktycznie korzystające z lokalu.
Wiarygodnym dokumentem jest oświadczenie użytkownika lokalu składane przy każdej zmianie ilości osób.
10. Zmiana naliczenia możliwa jest od następnego miesiąca po miesiącu otrzymania oświadczenia.
11. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi za wyjątkiem energii cieplnej, która rozliczana jest zgodnie z regulaminem rozliczania mediów.
12. Opłaty wnoszone są przez użytkowników lokali w systemie miesięcznym i mają charakter opłat zaliczkowych.
13. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Ewidencję nadwyżki lub niedoboru przychodu nad kosztami prowadzi się na koncie rozliczeń międzyokresowym kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych i efekty ekonomiczne ujmuje się w planie na rok następny.

§ 5

USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiadające obowiązującym uregulowaniom statutu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty faktycznego opróżnienia lokalu.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
4. Za opłaty, o których mowa w § 3, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, 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 stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się zgodnie ze statutem.
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące 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 dopłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

8. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 6

PRZEPISY KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz inne obowiązujące w spółdzielni regulaminy.
2. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” uchwalony Uchwałą Nr 19/2009 Rady Nadzorczej SM „Westalka” z dnia 07.12.2009 r.
3. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2013 roku Uchwałą Nr 93/2013 i obowiązuje od dnia uchwalenia.