

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I UYTKOWYMI ORAZ USTALENIA OPŁAT ZA
UŻYTKOWANIE LOKALI W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. GEN. BEMA W KONINIE

Rozdział I
Postanowienia wstępne.

§1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości budynkowej, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w budynku oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 roku nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) i postanowieniami Statutu Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu w stosunku do właścicieli lokali nie będących Członkami i Najemców lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio jak w przypadku Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie.

§2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów jest rok bilansowy, chyba że postanowienia szczegółowe regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.

§3

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych SM im. gen. Bema, uchwalane przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w następnym roku danej nieruchomości.

§4

Zasady dotyczące ustalania kosztów i opłat za użytkowanie lokali, których posiadacze ustanowili odrębną własność stosuje się od 1-go dnia następnego miesiąca po dniu zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu (akt notarialny).

§5

Do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyjątkiem kosztów określonych w §6, jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają :

- 1) Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. : pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje i tym podobne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą pod meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
- 2) Powierzchnia lokalu użytkowego – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: przedpokoje, korytarze, łazienki i ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane oraz powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. Wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

- 3) Nieruchomość – to wyodrębniony budynek lub budynki wraz z przynależnym gruntem, w których określono przedmiot odrębnej własności.
- 4) Nieruchomość wspólna – to grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu. Do części wspólnych zaliczamy w szczególności : fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, instalacje: centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, domofonowe, gazowe itp.
- 5) Mienie Spółdzielni – to nieruchomości budynkowe i gruntowe, budowle i mała architektura służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, gospodarczej i innej.
- 6) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej – stanowią dochód z tytułu najmu lokali użytkowych w danej nieruchomości i inne przychody np. za dodatkową piwnicę, korzystanie z pralni itp., pożytki ewidencjonowane są odrębnie na poszczególne nieruchomości.
- 7) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni – jest to dochód, który generuje Spółdzielnia z gospodarki własnym mieniem i działalności gospodarczej. Dochód pozostaje do decyzji Walnego Zgromadzenia Członków.

Rozdział II

Zasady kwalifikowania kosztów.

§6

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią :

- 1) Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane na poszczególne lokale,
- 2) Koszty dostawy zimnej wody oraz koszty odbioru ścieków rozliczane na poszczególne lokale,
- 3) Koszty wywozu nieczystości stałych,
- 4) Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania.

§7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w nieruchomości stanowią:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania TV AZART,
 - 2) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,

- 3) koszty konserwacji instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej,
 - 4) koszty konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 5) koszty konserwacji instalacji gazowej,
 - 6) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 - 7) koszty konserwacji (nie wymienione w pkt. 1-6) części wspólnych nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni,
 - 8) koszty usług kominiarskich,
 - 9) podatek od nieruchomości,
 - 10) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - 11) koszty energii cieplnej zużywanej do ogrzania pomieszczeń wspólnych,
 - 12) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
 - 13) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków do nieruchomości wspólnej,
 - 14) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnych,
 - 15) koszty utrzymania terenów zielonych, urządzeń małej architektury, placów zabaw itp.,
 - 16) koszty remontów lokali usługowych w nieruchomości wspólnej,
 - 17) udział w kosztach utrzymania mienia Spółdzielni,
 - 18) koszty zarządzania nieruchomością wspólną.
2. Koszty odpisu na fundusz remontowy, którego wysokość zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§8

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w podziale na grupy :

1. Mienie wykorzystywane bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni tj. biuro i inne pomieszczenia gospodarcze – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości stanowią koszty wymienione w §6 oraz §7.
2. Mienie – lokale usługowe oraz grunty – przeznaczone do wynajmu lub dzierżawy – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości stanowią koszty wymienione w §6 oraz §7.
3. Mienie – nieruchomości gruntowe – przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości stanowią :

- a) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie,
- b) koszty oświetlenia terenu,
- c) koszty utrzymania czystości,
- d) koszty utrzymania zieleni, urządzeń małej architektury, placów zabaw, sportowych – ich wyposażenia itp.,
- e) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników, parkingów,
- f) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
- g) pozostałe koszty zarządy nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział III

Zasady rozliczania kosztów.

§9

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w nieruchomości o których mowa w §6, odbywa się wg następujących zasad :

1. kosztów dostawy energii cieplej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody do poszczególnych lokali określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie”,
2. kosztów dostawy wody zimnej i odbioru ścieków do poszczególnych lokali określa „Regulamin rozliczania zużycia zimnej wody i kanalizacji oraz ustalania odpłatności w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie”,
3. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się na poszczególne nieruchomości. Każda nieruchomość Spółdzielni przyporządkowana jest do określonej altany śmietnikowej. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się osobno na lokale mieszkalne i użytkowe. Za podstawę ustalenia kosztów wywozu nieczystości na lokale mieszkalne i lokale użytkowe przyjmuje się liczbę osób zgłoszonych w danej nieruchomości.
4. Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamontowanych podzielników kosztów ciepła lub mierników ciepła w danej nieruchomości.

§10

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.
Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktyczne koszty dotyczące danej nieruchomości wynikające z faktur lub innych dokumentów potwierdzających ich poniesienie. O ile nie jest możliwe określenie kosztów przypadających na daną nieruchomość a dotyczą one kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości stanowiących podstawę ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, o której mowa w §7 rozlicza się na poszczególne lokale następująco :
Podatek od nieruchomości – rozliczany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych ze względu na zróżnicowanie stawek tego podatku:
 - a) Dla lokali o statusie odrębnej własności – koszty te rozliczane są bezpośrednio przez właściciela z właściwym terenowo organem podatkowym,
 - b) Dla pozostałych lokali podstawą rozliczania tych kosztów są łączne koszty dotyczące tych lokali w danej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. O ile w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza to lokal lub jego część, w której jest ona prowadzona – opodatkowany jest wg obowiązującej stawki podatku.
3. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w §7 rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości.

§11

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni :

1. Koszty mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (biuro, zapleczy magazynowych ustalonych wg. zasad, o których mowa w §8 pkt.1) obciążają koszty działalności Spółdzielni.
2. Koszty mienia (lokali użytkowych, gruntu) przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy – łączne koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości ustalone wg zasad ujętych w §8 pkt 2, obciążają koszty związane z ich wynajmem i dzierżawą.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych

budynkach rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

§12

Zasady tworzenia funduszu remontowego oraz zasady rozliczania zaliczek na poczet kosztów remontów :

1. Spółdzielnia tworzy fundusze na remonty mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkalnych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Nie wykorzystany lub przekroczony w ciągu roku fundusz remontowy przechodzi na rok następny.
3. Szczegółowy zakres tworzenia i wydatkowania środków z funduszy remontowych określa „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie”.
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych, będący Członkami Spółdzielni i właściciele lokali mieszkalnych nie będący Członkami Spółdzielni wnoszą opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§13

Zasady rozliczania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

Zobowiązania Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale w zależności od tytułu, wg którego powstały.

Rozdział IV

Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§14

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości ustala się na podstawie planu kosztów zarządzania określona nieruchomością na dany rok. Plan ten sporządza się w oparciu o wykonanie kosztów roku poprzedniego, wynik finansowy nieruchomości za rok poprzedni i planowane pożytki z nieruchomości wspólnej.

2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się następująco :
- a) Opłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie”.
 - b) Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków ustala się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie”.
 - c) Opłatę za wywóz nieczystości stałych ustala się na podstawie zgłoszonych osób, zamieszkujących w danym lokalu.
3. Wysokość opłaty eksploatacyjnej dla danej nieruchomości ustala się na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania. Opłatę uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie.
4. W przypadku mieszkań najmu (czynsz) i mieszkań bez tytułu prawnego (odszkodowanie) za użytkowanie mieszkania ustala Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie w wysokości co najmniej pokrywającej pełne koszty utrzymania.

Rozdział V

Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

§15

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przeznaczają się na pokrycie kosztów utrzymania tej nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, decyzją Walnego Zgromadzenia Członków, przeznaczają się w szczególności na :
 - a) pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków,
 - b) fundusz remontowy Spółdzielni,
 - c) fundusz zasobowy Spółdzielni.

Rozdział VI

Rozliczenie kosztów i opłat wnoszonych na poczet tych kosztów .

§16

1. Różnica między kosztami a wnoszonymi opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym danej nieruchomości.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z tytułu centralnego ogrzewania, podgrzania wody i zimnej wody oraz kanalizacji – różnice z tego tytułu rozliczane są w odpowiednich okresach rozliczeniowych zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi ich rozliczania.

Rozdział VII

Terminy wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.

§17

1. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych w terminie określonym w Statucie Spółdzielni tj. z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Za wnoszenie opłat za używanie lokali solidarnie z Członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali i posiadaczami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie będącymi Członkami Spółdzielni odpowiadają :
 - 1) Stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 pkt. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zameldowania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

Postanowienia końcowe.

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/X/2021 r. z dnia 21.01.2021 r. obowiązuje od 1 stycznia 2021 roku z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc

obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/VI/08 z dnia 21.04.2008 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


/Anita Szymańska-Cieślak/

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


/Jacek Stasiński/