

REGULAMIN

rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży

I. Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U. z 2020.1465 t.j. z póź. zmianami),
2. Ustawa – Prawo spółdzielcze z 16 września 1982r. - (DZ. U. z 2020.275 t.j. z póź. zmianami),
3. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (DZ. U. z 2021. 217 t.j.)
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r. (DZ.U. 2020.1406 t.j. z póź. zmianami),
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny - (DZ. U. z 2020. 1740 t.j. z póź. zmianami),
6. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali.
2. Podstawą do naliczania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo- finansowy.
3. Plan gospodarczo – finansowy obejmuje przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i jest sumą planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości.
4. W przypadku zaistnienia uzasadnionych okoliczności Rada Nadzorcza może dokonać korekty rocznego planu gospodarczo- finansowego.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w szczególności w związku z:
 - 1) obsługą eksploatacyjną,
 - 2) dostawą zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzeniem ścieków,
 - 3) opłatą za gospodarowanie odpadami,
 - 4) zużyciem energii elektrycznej,
 - 5) podatkiem gruntowym, podatkiem od nieruchomości, opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów, opłatami za wody opadowe, ubezpieczeniami majątkowymi zasobów mieszkaniowych oraz inne koszty i opłaty,
 - 6) robotami konserwacyjnymi,
 - 7) odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 8) utrzymaniem dźwigów,
 - 9) dostawą ciepła.

Jednostką rozliczeniową w pozycjach: 1,5,6,7 i 9 jest 1 m² powierzchni użytkowej. Dla pozycji 4 i 8 jednostką rozliczeniową jest 1 osoba. Wymienione jednostki rozliczeniowe kosztów nie mają zastosowania do lokali opomiarowanych w pozycjach 2 i 9. Zasady ustalania kosztów wywozu

- nieczystości stałych z zasobów mieszkaniowych ustalane są uchwałami Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego na podstawie odrębnych przepisów.
6. Dla składników kosztów, dla których jednostką rozliczeniową stanowi 1 osoba, uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkujące. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.
 7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na poszczególne nieruchomości, odrębnie dla lokali mieszkalnych i dla lokali użytkowych.
 8. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat odnoszona jest na rozliczenia międzyokresowe i uwzględniana w kalkulacjach opłat na rok następny.
 9. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu remontowego danej nieruchomości.
 10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

III. Zasady rozliczania kosztów.

1. Podstawowym celem rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalenie wysokości obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz dzierżaw z tytułu wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczanie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej i wody, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosownych regulaminach.
3. Koszty są ewidencjonowane odrębnie na poszczególnych nieruchomościach.
4. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznego planu rzeczowo – finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności wydatki na:
 - a) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych (z wyjątkiem klatek schodowych) oraz w otoczeniu budynku,
 - b) inne (narzut kosztów ogólnych Spółdzielni, prowizje bankowe, rozliczenia wynikające z rozliczenia na wodzie i ściekach, nie odliczony podatek VAT, deratyzacje, dezynfekcja, usługi kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe, zielona infrastruktura, itp.).
6. Rozliczenie kosztów obsługi eksploatacyjnej dokonuje się w następujący sposób:
 - a) kosztami dającymi się bezpośrednio przyporządkować poszczególnym nieruchomościom obciąża się te nieruchomości,

- b) pozostałe koszty o charakterze ogólnym nieprzypisane bezpośrednio do nieruchomości rozlicza się według wskaźników zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
7. Rozliczenia kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni tych lokali z wprowadzeniem współczynników korekcyjnych do ustalonych opłat eksploatacyjnych:
- a) w budynkach pięciokondygnacyjnych dla kondygnacji:
 - I i V - 0,95
 - IV - 1,00
 - II i III - 1,05
 - b) dla lokali posiadających kuchnie z pośrednim oświetleniem dziennym - 0,90.
8. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalone na podstawie ilości wody dostarczonej do budynków i ceny jednostkowej wody i ścieków.
- 8.1. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się:
- a) w lokalach nie wyposażonych w wodomierze z winy użytkownika (brak zgody) rozliczenie kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków, ryczałtem od ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. Podstawę do ustalenia opłat ryczałtowych stanowi maksymalne miesięczne zużycie wody na 1 osobę w danej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym zwiększone o 25%. Opłaty za ilość ścieków sanitarnych odprowadzonych do kanalizacji sanitarnej przyjmuje się w wysokości równej zużyciu wody zimnej i ciepłej, ustalonym wg ww. zasad.
 - b) w przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb, wodomierzy przez użytkownika lub braku wskazań, rozliczenia kosztów dokonuje się w oparciu o wskazania w poprzednim okresie rozliczeniowym poprzedzającym nieprawidłowe wskazania a w których stwierdzono poprawność pracy wodomierzy. Koszty napraw i legalizacji wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Przy powtarzających się ww. sytuacjach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozliczaniu użytkownika ryczałtem.
 - c) w przypadku wymiany wodomierzy i stwierdzenia nieprawidłowości wskazań przed wymianą, rozliczenie kosztów dokonuje się w oparciu o średnie zużycie wskazań nowych wodomierzy za okres od 3 do 8 miesięcy lub średnie zużycie wskazań demontowanych wodomierzy w okresie, w którym uznano prawidłowe wskazania wodomierzy. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o sposobie rozliczenia kosztów.
 - d) w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody przez użytkownika podstawę do ustalenia opłat ryczałtowych stanowi maksymalne miesięczne zużycie wody na 1 osobę w danej nieruchomości w poprzednim okresie

rozliczeniowym zwiększone o 50 %; kosztami przywrócenia instalacji wodociągowej do prawidłowego stanu obciąża się użytkownika lokalu.

8.2. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali Spółdzielnia dokonuje w okresach rocznych lub innych ustalonych przez Zarząd.

8.3. Użytkownicy lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze wnoszą comiesięczne zaliczkowe opłaty za wodę i ścieki ustalone na podstawie przeciętnego zużycia przypadającego na jeden miesiąc.

8.4. Rozliczenie z tytułu zużycia wody (zimnej i podgrzanej) oraz odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych sporządzane są po dokonaniu odczytów wodomierzy.

8.5. Koszty związane z wodą zużywaną na cele ogólne budynku oraz różnice wynikające ze wskazań wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczeń ryczałtowych są rozliczane w pozostałych kosztach obsługi eksploatacyjnej i konserwacji proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

9. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za gospodarkę odpadami komunalnymi uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu Miasta. Rozliczenia kosztów gospodarki odpadami komunalnymi na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach na podstawie złożonej deklaracji. Obciążenie lokali użytkowych kosztami gospodarki odpadami komunalnymi jest uzależnione od rodzaju prowadzonej działalności oraz powierzchni użytkowej lokalu i ustala je Zarząd Spółdzielni.

10. Koszty zużycia energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości (w części wspólnej) oraz zasilania urządzeń technicznych są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ilości zamieszkałych w lokalu osób na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika.

11. Wydatki w szczególności z tytułu podatku gruntowego, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli charakter lokali powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni z tego tytułu, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntów zabudowanymi budynkami mieszkalnymi uiszczana przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu Miasta rozliczana jest na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Właściciele prawa odrębnej własności lokalu wnoszą podatek od nieruchomości i gruntu oraz opłatę za przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości bezpośrednio do Urzędu Miasta.

12. Koszty robót konserwacyjnych są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Obciążenie 1 m² powierzchni użytkowej z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.

13. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i infrastruktury są ustalane przez Zarząd Spółdzielni w wysokości zapewniającej realizację zadań

związanych z remontami należącymi do obowiązków Spółdzielni. Wysokość tych odpisów jest ustalona w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. W ustalonej wysokości odpisów mogą być wyodrębnione odpisy na zadanie specjalne – ustalone w planie remontowym.

14. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu. Lokale zlokalizowane na I piętrze obciążane są w wysokości 50%. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób. Dla budynków z podziemną kondygnacją obsługiwaną przez dźwig osobowy ww. zasady nie dotyczą. W tym przypadku koszty rozliczane są proporcjonalnie do rodzajów powierzchni budynku (miejsca postojowe, lokale mieszkalne, pomieszczenia przynależne do lokali itp.), a opłaty ustalone dla części mieszkalnej na osobę, zaś w pozostałym zakresie na ilość miejsc postojowych.
15. Koszty dostawy ciepła i ciepłej wody oraz sposób ich rozliczania są określone w zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę.

IV. Opłaty za używanie lokali.

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenia lokali stanowią podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości opłat należnych za użytkowanie: lokali stanowiących przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu (własnościowego, lokatorskiego), lokali na prawach odrębnej własności oraz mieszkań będących przedmiotem najmu.
2. Za okres przebywania w lokalu osób, które nie posiadają tytułu prawnego do jego użytkowania Spółdzielnia pobiera odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości co najmniej opłat eksploatacyjnych.
3. Wysokość opłat za najem lokalu mieszkalnego określona jest w treści umowy najmu. Opłaty za lokale mieszkalne unormowane są w treści zawieranych umów najmu.
4. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów obciążenia spółdzielczych lokali użytkowych oraz lokali użytkowych na zasadach odrębnej własności stanowią podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości obciążeń kosztami lokali zajmowanych na potrzeby własne.
5. Opłaty należne za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidywanych na finansowanie działalności.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło, z przyczyn leżących po stronie użytkownika, po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie.
Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie z co najmniej jedno tygodniowym wyprzedzeniem.

7. Opłaty za używanie lokalu płatne są do dnia 25-każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnione. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek za opóźnienie, jeśli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu oraz uregulowana została należność główna w terminie określonym przez Zarząd.
8. Spółdzielnia ma prawo zaliczyć otrzymane świadczenie na poczet wybranego przez siebie długu, w tym na poczet należności ubocznych (odsetki od nieterminowej wpłaty). Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni nie może żądać zaliczenia wpłat na poczet innego długu.
9. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników poprzez wywieszenie stosownych informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków i odpadów Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali użytkowych, użytkownicy tych lokali powiadamiani są na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
11. Jeżeli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem złożenia oświadczenia w formie pisemnej w Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności.

V. Opłaty za garaże.

1. W garażach wielostanowiskowych eksploatację prowadzi Spółdzielnia, a użytkownicy miejsc postojowych wnoszą opłaty na pokrycie wszystkich kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem obiektu (koszty remontu, konserwacji, energii elektrycznej, opłaty związane z podatkami: gruntowym, od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie terenu) oraz pozostałe opłaty i koszty.
2. W pozostałych garażach użytkownicy wnoszą opłaty nie niższe niż ponoszone przez Spółdzielnię wydatki na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży, podatki (gruntowy, od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenia majątkowe) oraz pozostałe opłaty i koszty.

Remonty i konserwacje użytkownicy garaży wykonują we własnym zakresie i na własny koszt.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu24.11.2021..... i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały o jego zatwierdzeniu.

Traci moc Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży uchwalony w dniu 6 listopada 2013 roku wraz z aneksem z dnia 29 marca 2017 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”

