

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WIARUS" W ŻURAWICY

I. Podstawa prawna i postanowienia ogólne

§1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. Nr 2018.1285 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2018.845 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2018.716 ze zmianami),
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2018.2204 ze zmianami),
5. Pismo Ministra Finansów nr DD6 - 8213 - 438/WK/06/339/391 z dnia 22.12.2006 r.–zwane dalej pismem Ministra Finansów,
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania (tekst jedn. Dz.U. 2018.1036 ze zmianami),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Wiarus" w Żurawicy.

§2

1. Regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) oraz grunty.
3. Ewidencja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

II. Definicje

§3

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** - oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową "Wiarus" z siedzibą w Żurawicy.
2. **Zasoby mieszkaniowe** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomość wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów,
3. **Mienie Spółdzielni** –są to nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe, jak i nie przynależne do nieruchomości podstawowej rozumianej jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej jednym lub kilkoma budynkami służące:
 - a) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
 - b) osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi
4. **Nieruchomość** – rozumie się odpowiednio działkę lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna

- księga wieczysta.
5. **Nieruchomość wspólna** – oznacza grunty oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 6. **Udział w nieruchomości wspólnej** – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
 7. **Użytkownik lokalu** - właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 8. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gzm)** - oznacza całokształt działań związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
 9. **Opłaty** – należności wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni, dostawy mediów oraz zobowiązań Spółdzielni z i nnych tytułów,
 10. **Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to dochody, uzyskane z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej na podstawie zawartych umów,
 11. **Pożytki i przychody z działalności Spółdzielni** – rozumie się przez to dochody, które Spółdzielnia uzyskuje z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z pozostałej
 12. **Powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania,
 13. **Powierzchnia całkowita lokalu** – powierzchnia użytkowa łącznie z powierzchnią piwnic przynależną do lokalu.
 14. **Urządzenia pomiarowe** – rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy, energii i emitowanego ciepła, w szczególności liczniki na instalacji wody zimnej i ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze,
 15. **Osoba** – oznacza mieszkańca faktycznie korzystającego z lokalu mieszkalnego lub stale zamieszkującego w lokalu.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§4

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1. eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
2. centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody,
3. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

§5

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, które wraz z postanowieniami niniejszego Regulaminu stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
2. Podstawą do dokonania korekty planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz zmiany wysokości opłat za używanie lokali może być wystąpienie w ciągu roku zmiany wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresie 12-miesięcy, pokrywających się z rokiem kalendarzowym lub według zasad określonych w odrębnych aktach prawnych Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości

w roku następnym.

§6

Na koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni składają się koszty:

1. zarządu i administracji, w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty transportu, koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów Spółdzielni, koszty utrzymania siedziby Spółdzielni,
2. ubezpieczeń majątkowych zasobów oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
3. utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych części wspólnych budynków oraz w otoczeniu budynków,
4. wywozu nieczystości stałych,
5. podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste (dla lokalu wyodrębnionego tylko od nieruchomości wspólnych),
6. energii elektrycznej zużytej poza lokalami,
7. dostawy gazu dla celów domowych,
8. pozostałe koszty eksploatacji, takie jak: płace konserwatorów i innych pracowników fizycznych wraz z narzutami wykonujących prace na rzecz Spółdzielni, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominiarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, i inne.
9. Poza kosztami gzm Spółdzielnia posiada zobowiązania z innych tytułów, a mianowicie pozostałe koszty operacyjne i finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi, za wyjątkiem przychodów ze sprzedaży mienia i przychodów z praw majątkowych, a wynik odnoszony jest na poszczególne nieruchomości wg uchwały Walnego Zgromadzenia Członków .

§7

Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody obejmują:

1. zakup paliw gazowych dla celów grzewczych i podgrzania wody,
2. zakup energii elektrycznej dla urządzeń kotłowni,
3. pozostałe koszty eksploatacji własnych kotłowni w części dotyczącej kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, (12 % kosztów zarządu ,obsługa i konserwacja instalacji energetycznych, koszty dozoru technicznego, koszty przeglądów urządzeń, i inne).

§8

Kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków sanitarnych obejmują wydatki związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków na rzecz usługodawcy zewnętrznego tj. dostarczenie wody użytkowej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji, opłatę abonamentową od zainstalowanych wodomierzy głównych.

IV. Ustalenie opłat za używanie lokali.

§9

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale przez uiszczanie miesięcznych opłat ustalonych przez Zarząd na podstawie planu rzeczowo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni, w podziale na:

- a) opłaty niezależne od Spółdzielni - uchwała Zarząd Spółdzielni,
 - b) opłaty zależne od Spółdzielni – zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Wysokość opłaty związanej z pokryciem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszona o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej.
 4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, które nie są pokryte pożytkami z majątku Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej ponosi użytkownik lokalu.
 5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach umowy najmu, są pokrywane z opłat, których wysokość określa umowa.
 6. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
 7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu w dniu objęcia lokalu lub niezwłocznie w przypadku wystąpienia zmiany.
 8. Zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu będąca podstawą do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób, dokonywana będzie na podstawie złożonego oświadczenia do końca miesiąca na miesiąc następny. W przypadku złożenia oświadczenia po tym terminie zmiany zostaną wprowadzone od następnego miesiąca. W przypadku gdy z oświadczenia wynika, że w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób przyjmuje się jedną osobę. Zasada ta nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 9. W przypadku mieszkań obciążonych kredytem bankowym – użytkownicy lokali oprócz opłat związanych z pokryciem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszą opłaty związane ze spłatą i obsługą tego kredytu wg zasad wynikających z odrębnych przepisów.

§10

1. **Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji** ustalane są indywidualnie z podziałem na nieruchomości budynkowe, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości z uwzględnieniem wyniku gzm za rok wcześniejszy oraz planowanych kosztów w roku następnym.
Jednostka rozliczeniowa - m² powierzchni całkowitej lokalu -zał. Nr 1.
2. **Opłaty za Gospodarowanie odpadami komunalnymi** dla lokali mieszkalnych ustalane są według zasad zatwierdzonych przez Radę Gminy Żurawica na podstawie złożonych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oświadczeń o liczbie osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbierania odpadów komunalnych. Gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych ustalane jest według zasad zatwierdzonych przez Radę Gminy Żurawica na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu o sposobie zbierania odpadów, częstotliwości wywozów oraz rodzaju prowadzonej działalności. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Radę Gminy Żurawica odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.
Jednostka rozliczeniowa – osoba zamieszkująca w lokalu.
3. **Opłaty za energię elektryczną** na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach ogólnego użytkowania ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z podziałem na budynki proporcjonalnie do ilości lokali w danej nieruchomości miesięcznie. Ostatecznego rozliczenia dokonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości na podstawie obciążeń dostawcy energii elektrycznej. Różnica wynikająca z rozliczenia jest odnoszona w koszty eksploatacji danej nieruchomości.

Jednostka rozliczeniowa – lokal.

4. **Oplaty za zużycie gazu dla celów domowych** ustala się podstawie faktycznie poniesionych kosztów z podziałem na budynki według liczby osób zamieszkałych w lokalu wg ewidencji Spółdzielni. W przypadku zmiany cen przez dostawcę w ciągu roku kalendarzowego Spółdzielnia zobowiązana jest do ustalenia skutków zmiany cen w odpowiednim rozliczeniu danej nieruchomości. Różnica wynikająca z rozliczenia jest odnoszona w koszty eksploatacji danej nieruchomości.

Jednostka rozliczeniowa – osoba zamieszkująca w lokalu

5. **Wysokość podatku od nieruchomości** wynika ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i dzieli się na:
- dotyczącą danej nieruchomości, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokalu niestanowiących prawa odrębnej własności,
 - dotyczącą mienia Spółdzielni, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokali w zasobach Spółdzielni.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w części dotyczącej wyodrębnionych udziałów w nieruchomości bezpośrednio z Gminą Żurawica.

Spółdzielnia, zgodnie z treścią Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych sporządza i składa do Urzędu Gminy Żurawica deklarację na podatek od nieruchomości. Wysokość stawek podatku od nieruchomości zatwierdzana jest uchwałami Rady Gminy Żurawica. Spółdzielnia w terminach określonych w ustawie odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji. Jeżeli lokal mieszkalny, który nie stanowi odrębnej własności wykorzystywany jest na cele inne niż mieszkalne, to osoba posiadająca tytuł prawny do tego lokalu zobowiązana jest zgłosić ten fakt do Spółdzielni, w celu wprowadzenia zmian w podatku od nieruchomości.

6. **Wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów** Spółdzielnia ustala na podstawie informacji o wysokości opłaty sporządzonej przez właściciela nieruchomości, w terminach wynikających z Ustawy o gospodarce nieruchomościami i odprowadza kwotę opłaty zgodną z naliczeniami. Opłata jaką są obciążane lokale jest sumą: opłaty naliczonej za grunt przypisany do nieruchomości oraz opłaty naliczonej za grunt stanowiący mienie Spółdzielni. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność wnoszą opłatę naliczoną za grunt przypisany do nieruchomości bezpośrednio do Gminy Żurawica od następnego roku po ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Jednostka rozliczeniowa - m² powierzchni całkowitej lokalu -zał. Nr 1.

7. **Oplaty za energię cieplną** na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody wodociągowej określa "Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody".
8. **Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków sanitarnych** określa "Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej "Wiarus" w Żurawicy".
9. **Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki** Funduszem Remontowym określa odrębny "Regulamin Funduszu Remontowego" uchwalony przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie funduszu remontowego

V. Postanowienia końcowe.

§11

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia,
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń za wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkań,
3. sprawną obsługę administracyjną.

§12

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 14/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Wiarus w Żurawicy i obowiązuje od 20.11.2019 r.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc regulamin obowiązujący dotychczas.

Załącznik: Zestawienie powierzchni przyjętych przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych.