

**Regulamin
rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
i ustalania opłat za używanie lokali**

I. Postanowienia ogólne

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - 4) wywóz nieczystości stałych,
 - 5) eksploatację dźwigów,
 - 6) utrzymanie zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych,
 - 7) utrzymanie domofonów,
 - 8) podatek od nieruchomości,
 - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 10) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków.
3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.
4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzenia ścieków, która w przypadkach określonych w ust.II.3 jest rozliczana w okresach **półrocznych**.
5. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy jest rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.
6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą obowiązującą w dniu przekazania budynku do użytku.
7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.

II. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1 Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

- 1) Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - a. utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - b. energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
 - c. wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - d. ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,

- e. wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
 - f. zabiegi konserwacyjne,
 - g. koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło,
 - h. narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - i. inne koszty, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2-10 ust.1.
- 2) 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 na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 - 3) Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.
 - 4) Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane zbiorczo dla wszystkich nieruchomości spółdzielni.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2 Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

- 1) Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez radę nadzorczą spółdzielni.
- 2) W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa rada nadzorcza.
- 3) Działania techniczne polegające na ulepszaniu budynków (np. modernizacja, wymiana dźwigu) nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.
- 4) W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów itp.)
- 5) W rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - 1). Kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2). Kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3). Sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz. 2

3 Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków

- 1) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2) W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzenie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby.

- 3) W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzenie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
- 1). kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków)
 - 2). kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy kwartalne

Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale.

Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów 18 grudnia 1996 w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków Dziennik Ustaw z 1996r. nr 151, poz. 716.

4 Koszty wywozu nieczystości stałych

- 1) Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
- 2) Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich nieruchomości z wyłączeniem budynków z wyodrębnioną własnością lokali. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
- 3) W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości.
Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

5 Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych

- 1) Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej. Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, nie zaliczanym do eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 2) Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale.

6 Koszty utrzymania domofonów

- 1) Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2) Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

7 Podatek od nieruchomości

- 1) Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych.

- 2) Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 poz. **a** i **b** 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.
- 3) Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ustępie 1 poz. **a** dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. **c** rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
- 4) Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

8 Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

- 1) Ponoszone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2) Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
- 3) 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 Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

- 1) Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty spółdzielni, Określone rodzajowo w ust. I.1 pkt 1 do 9.
- 2) Rada nadzorcza spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust 1) (**powyżej**) na:
 - a) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - b) koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni
- 3) Koszty wymienione w ust. 2) (**powyżej**) są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

III. Ustalenie opłat za używanie lokali

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - a) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt I.1.1 do I.1.10.
 - b) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt I.1.1 do I.1.7 oraz I.1.10.
 - c) najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt I.1.3. i I.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
 - d) najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. I.1.3 i I.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
 - e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez spółdzielnię a przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

- f) przypadające na lokal służący potrzebom własnym spółdzielni koszty określone w pkt.I.1.1. do I.1.10. obciążają koszty działalności , której dany lokal służy.
2. Użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt.III.1.powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
3. Określona w pkt.III.1. opłata użytkownika danego lokalu będącego :
- a) członkiem spółdzielni jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni,
 - b) właścicielem lokalu jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnych użytku w danej nieruchomości jest udostępniona czasowo do wyłączonego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnieniu pomieszczenia do wyłączonego korzystania .
Opłaty te są :
- a) pożytkiem działalności spółdzielni , jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości ,
 - b) pożytkiem nieruchomości wspólnej , jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.
5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt.III.1. i 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt. III.1. i III.4.
6. 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 ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy spółdzielni.
7. Za opłaty , o których mowa w ust.III.1 , solidarnie z osobami , którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu , właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby fizycznie korzystające z lokalu .
8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby , którym przysługują tytuły prawne do lokalu , co najmniej do 25 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc , od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.
Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie .
Na żądanie osoby , której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
10. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym , którego tryb określa statut spółdzielni lub w drodze sądowej.
Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej .
Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni,

IV .Obowiązki spółdzielni

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. IV.2 i IV.3. obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres spółdzielni w dziedzinie wewnątrz napraw lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej , gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, odbiorczych a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami , instalacji elektrycznej , telefonicznej oraz anteny zbiorczej i domofonu z wyjątkiem osprzętu.
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu.

Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :

- a) naprawy i wymianę podłóg , posadzek , wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych ,
- b) naprawy i wymiany okien oraz drzwi ,
- c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymiana tych urządzeń,
- d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej , wbudowanych mebli , urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych , w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

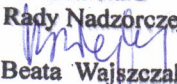
Naprawa wszelkich urządzeń wewnętrznych lokalu lub poza nim i pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

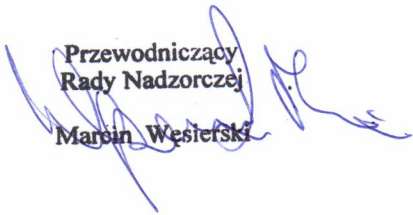
Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością , poza opłatami za używanie lokalu.

V. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania

1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu , zbiorczej anteny radiowo telewizyjnej lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
2. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

WARECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
ul. Promienna 17 A
05-270 MARKI
RADA NADZORCZA

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Beata Wajszczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Marcin Wesierski