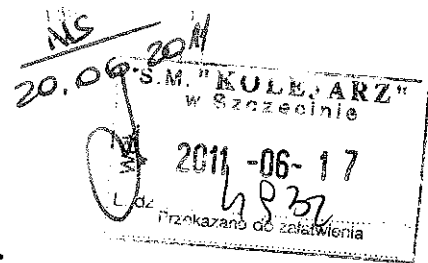


UCHWAŁA Nr 49/2011
z dnia 15 czerwca 2011 r.



Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie „Regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając w oparciu o § 37 ust. 1 pkt 24 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - Rada Nadzorcza stanowi co następuje:

§ 1

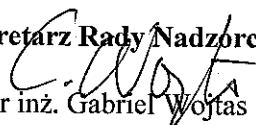
Uchwała „Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” przesłany przez Zarząd przy piśmie nr NSRN/209/2011 z dnia 6 czerwca 2011 r. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

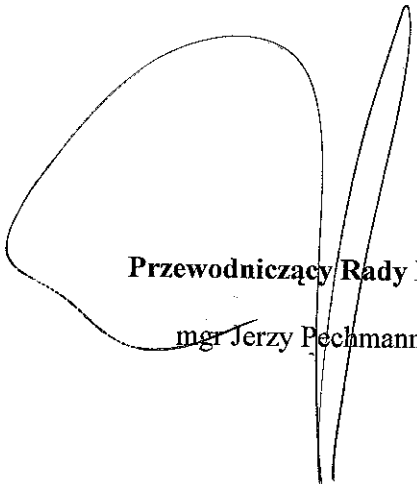
§ 2

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” wprowadzony uchwałą nr 46/2001 z dnia 11 kwietnia 2001 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr inż. Gabriel Wojtas

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Jerzy Pechmann

S.M. „KOLEJARZ”
w Szczecinie
WPŁ 2011-06-17

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ
USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE W S.M. „KOLEJARZ”

I. PODSTAWA PRAWNA	2
II. POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
III. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE	3
IV. ZASADY OGÓLNE ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	4
V. ZASADY OGÓLNE USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE	6
VI. KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ I USTALENIE STAWEK EKSPLOATACYJNYCH	8
VII. KOSZTY ZARZĄDU I ICH ROZLICZANIE	10
VIII. ROZLICZANIE POŻYTKÓW Z CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI... ..	11
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	12

I. Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.);
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2006 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późn. zm.);
6. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, oraz będących właścicielami lokali,
 - 2) osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 4) osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego zwanych dalej „użytkownikami lokali”.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje:
 - 1) zasoby lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 2) zasoby lokali użytkowych objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 3) zasoby garaży objętych spółdzielczym własnościowym prawem do garażu oraz prawem odrębnej własności garażu,
 - 4) zasoby zaliczane do nieruchomości wspólnych.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
 - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali i garaży,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, określanych dalej „mieniem wspólnym”,
 - 3) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które nie wchodzi w skład wyodrębnionych nieruchomości, określanej dalej „mieniem ogólnym”.

§ 3

1. W przypadku infrastruktury technicznej zlokalizowanej na terenie danej nieruchomości, a służącej innym nieruchomościom, dopuszcza się możliwość wspólnego rozliczania kosztów związanych z jej utrzymaniem.
2. Pod pojęciem infrastruktury technicznej należy rozumieć: instalacje wodno – kanalizacyjne, instalacje gazowe, instalacje elektryczne, telekomunikacyjne,

ciepłownicze, wjazdy i wyjazdy, drogi, place, parkingi komunikacji wewnętrznej, ciągi piesze itp.

§ 4

Ileć w Regulaminie mowa jest o „nieruchomościach” – rozumie się przez to nieruchomości, dla których Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz budynków lub stanowiące wydzielony funkcjonalnie teren.

§ 5

1. Pod pojęciem „mienia wspólnego” rozumie się grunt i części budynku lub budynków oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność, w szczególności:
 - 1) części budynku: piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie, ściany nośne, fundamenty, mury, dach, klatki schodowe, kominy, piony wodno – kanalizacyjne, windy, instalacje domofonowe, gazowe, centralnego ogrzewania itp.
 - 2) chodniki, ciągi pieszo – jezdne,
 - 3) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - 4) oświetlenie terenów i ulic,
 - 5) mała architektura, place zabaw i tereny zielone, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Użytkownicy lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego w danej nieruchomości proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej budynku lub grupy budynków w danej nieruchomości, chociażby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

§ 6

Pod pojęciem „mienia ogólnego” rozumie się nieruchomości stanowiące wydzielone funkcjonalnie tereny, które ze względu na swój charakter i funkcję nie są przeznaczone do przeniesienia na odrębną własność, są własnością Spółdzielni oraz służą prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich bądź niektórych nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, a także służące prowadzeniu przez Spółdzielnię własnej działalności gospodarczej, budowlanej i administracyjnej.

III. Jednostki rozliczeniowe

§ 7

W zależności od rodzaju kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową do ustalenia wysokości opłat za lokal może być:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu wyrażona w metrach kwadratowych,
- 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- 3) lokal mieszkalny lub użytkowy,
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 5) udział w nieruchomości wspólnej.

§ 8

1. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób w

lokalu, rozumie się przez to osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, a także osoby faktycznie w nim zamieszkujące powyżej dwóch miesięcy, nawet jeśli nie dopełniły obowiązku meldunkowego.

2. Obowiązek zgłaszania zmian w ilości osób przebywających w lokalu spoczywa na osobie posiadającej tytuł prawny, która powinna poinformować Spółdzielnię w formie pisemnej o liczbie osób zamieszkałych w tym lokalu oraz na bieżąco informować o wszystkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkałych.
3. Korekty ilości osób zamieszkałych w danym lokalu dokonuje się:
 - 1) w przypadku zmniejszenia ilości osób - na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, jeżeli nieobecność danej osoby w lokalu będzie trwała przez okres nie krótszy niż 2 miesiące; fakt ten należy udokumentować np. zaświadczeniem o odbywaniu służby wojskowej, potwierdzeniem pobytu poza miejscem zamieszkiwania itp. Spółdzielnia dokonuje zmiany w opłatach od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
 - 2) W przypadku ujawnienia faktu zwiększenia ilości osób zamieszkałych w lokalu, po uzyskaniu przez Spółdzielnię informacji z biura meldunkowego lub innej jednostki organu administracji – od dnia faktycznej zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu.
4. W przypadku, gdy do zamieszkania nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się 1 osobę.

§ 9

1. Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozumie się w szczególności: wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów ogrzewania i liczniki gazu.
2. Opłaty za: zużycie wody i odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, energię elektryczną, w zasobach opomiarowanych ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych. Zasady rozliczeń ustalone są w odrębnych regulaminach.
3. W przypadku braku możliwości korzystania z urządzeń pomiarowych, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zużycie ciepła, zimnej wody, ciepłej wody oraz gazu jest rozliczane wg innych kryteriów a mianowicie:
 - a) gaz – wg zamieszkałych osób,
 - b) c.o. lokali użytkowych – wg kubatury tych lokali,
 - c) z.w. i c.w. lokali użytkowych – zgodnie z normami wg rodzaju prowadzenia działalności w tych lokalach.

§ 10

Jeżeli do rozliczenia określonych składników kosztów jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to jest udział ustalony w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności w danej nieruchomości.

IV. Zasady ogólne rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje planowanych i rzeczywistych przychodów i kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są odrębnie ewidencjonowane dla całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.
3. Niezależnie od prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości, dla potrzeb rozliczeń podatkowych od działalności gospodarczej prowadzona jest odrębna ewidencja przychodów i kosztów w podziale na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, parkingi, miejsca postojowe, dzierżawy gruntów, reklamy itp.

§ 12

1. Dokumentami stanowiącymi podstawę do obciążenia danej nieruchomości kosztami eksploatacji są własne i obce dowody, dokumentujące przebieg operacji gospodarczej.
2. Do rozliczenia kosztów, dotyczących więcej niż jednej nieruchomości, zgodnie z § 7 Regulaminu przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali w tych nieruchomościach, chyba że dla danego rodzaju wydatku jest ustalona inna zasada rozliczeń, określona w niniejszym Regulaminie lub w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
3. Do rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na poszczególnych osiedlach, stosuje się zakres terytorialny osiedli.

§ 13

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznego planu finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz obowiązujące regulaminy.
2. Plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi sporządza się w podziale na nieruchomości, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnej, dla których odrębnie ustalane opłaty są wymienione w § 16.
3. W uzasadnionych przypadkach (na przykład w związku z występującymi różnicami z zaokrąglen), dopuszcza się w ramach danej nieruchomości wzajemne kompensowanie wyników finansowych poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnej, dla których odrębnie ustalane są opłaty wymieniane w § 16.
4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu – w tym opłat za używanie lokali.

§ 14

1. Okresem rozliczeniowym kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy z wyłączeniem kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 15

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali tymi kosztami, określanymi jako koszty działalności eksploatacyjnej.
2. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach Spółdzielni związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) dostawą mediów, a w szczególności: wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, energii elektrycznej, wywozu nieczystości itp.

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali poprzez uiszczanie opłat za używanie lokalu i wnoszenie odpisów na fundusz remontowy.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach Spółdzielni związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) dostawą mediów, a w szczególności: wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, energii elektrycznej, wywozu nieczystości itp.

Wymienione wyżej wydatki pokrywane są przez członków poprzez uiszczanie opłat za używanie lokalu i wnoszenie odpisów na fundusz remontowy.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu
 - 4) dostawą mediów, a w szczególności: wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, energii elektrycznej, wywozu nieczystości itp.

Wymienione powyżej wydatki oraz odpisy na fundusz remontowy pokrywane są przez właścicieli lokalu poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak przez członków Spółdzielni.

V. Zasady ogólne ustalania opłat za lokale

§ 16

1. Opłaty za lokale na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości mogą być zróżnicowane w zależności od: posiadanego tytułu prawnego do lokalu, przynależności do grona członków Spółdzielni, przeznaczenia lokalu, a także wyposażenia lokalu bądź budynku.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej z tytułu:
 - 1) eksploatacji podstawowej,
 - 2) odpisu na remonty, w tym remonty celowe,
 - 3) eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 4) usuwania nieczystości stałych,
 - 5) utrzymania i konserwacji domofonów,
 - 6) przeglądów instalacji gazowych,

- 7) pomiarów elektrycznych,
 - 8) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i podatku od nieruchomości,
 - 9) centralnego ogrzewania,
 - 10) podgrzania wody,
 - 11) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - 12) niedoborów z rozliczenia zużycia wody,
 - 13) odczytu wodomierzy (tzw. opłata stała),
 - 14) ubezpieczenia spłaty kredytu,
 - 15) innych kosztów, związanych z prawidłowym funkcjonowaniem danej nieruchomości (w tym lokalu), np. z tytułu wymiany podzielników.
3. Użytkownicy lokali użytkowych posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności wnoszą opłaty na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej z tytułu:
- 1) eksploatacji podstawowej,
 - 2) odpisu na remonty, w tym remonty celowe,
 - 3) usuwania nieczystości stałych,
 - 4) zużycia energii elektrycznej,
 - 5) pomiarów elektrycznych,
 - 6) centralnego ogrzewania,
 - 7) podgrzania wody,
 - 8) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - 9) niedoborów z rozliczenia zużycia wody,
 - 10) innych kosztów, związanych z prawidłowym funkcjonowaniem danej nieruchomości (w tym lokalu), np. z tytułu wymiany podzielników.

§ 17

Sporządzana dla danej nieruchomości kalkulacja wysokości opłat eksploatacyjnych powinna być zróżnicowana w stosunku do:

- 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu – o dochody i pożytki z części wspólnych nieruchomości, oraz innego majątku Spółdzielni
- 2) właścicieli lokali wyodrębnionych będących członkami Spółdzielni – o podatek i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, z tytułu indywidualnego rozliczenia z gminą i pożytki z części wspólnych nieruchomości, oraz innego majątku Spółdzielni
- 3) właścicieli lokali wyodrębnionych niebędących członkami Spółdzielni – o podatek i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, z tytułu indywidualnego rozliczenia z gminą i pożytki z części wspólnych nieruchomości,
- 4) lokali, w których jest prowadzona działalność gospodarcza, z tytułu podwyższonych opłat na pokrycie podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych oraz wyższej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu jeżeli lokal nie jest usytuowany w budynku mieszkalnym, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Skutki obniżonych lub podwyższonych kosztów są uwzględniane w naliczanej opłacie dla danego lokalu.

§ 18

Opłaty za używanie lokali spółdzielczych oraz inne należności związane z używaniem lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca – decyduje data wpłaty lub polecenie przelewu.

§19

Opłaty za lokal spółdzielczy zwolniony do 15-go dnia miesiąca wnoszone są za okres połowy miesiąca, a za lokal zwolniony od 16-go dnia miesiąca, są wnoszone za okres całego miesiąca.

§ 20

Od nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokali spółdzielczych oraz innych należności związanych z używaniem lokali, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia, w odniesieniu do każdej opłaty i należności nie wniesionej w statutowym terminie.

§ 21

Członek nie może potrącać swoich żadnych należności z opłat za używanie lokalu spółdzielczego. Członek nie może również uzależniać terminowego uiszczania opłat za używanie lokalu od wykonania jakichkolwiek zobowiązań należnych mu od spółdzielni oraz z tego tytułu nie może samowolnie obniżać wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielczego.

§ 22

1. W sprawach wynajmowania lokali spółdzielczych, wzajemne prawa i obowiązki wynajmującej Spółdzielni i najemcy regulują odrębne regulaminy i przepisy prawne.
2. Z tytułu najmu lokali mieszkalnych najemcy są zobowiązani wносить czynsz i opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd.

VI. Koszty eksploatacji podstawowej i ustalenie stawek eksploatacyjnych

§ 23

1. W przypadku lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - 1) utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
 - 2) utrzymanie i konserwację terenów zielonych,
 - 3) utrzymanie zimowe dróg i ciągów pieszych,
 - 4) konserwacje, przeglądy i naprawy urządzeń i części wspólnych nieruchomości oraz infrastruktury osiedla,
 - 5) materiały bezpośrednie zużywane na potrzeby nieruchomości lub osiedla,
 - 6) energię elektryczną zużywaną do oświetlania klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku, terenów osiedlowych, oraz zasilania urządzeń w budynkach (np. dźwigów osobowych),
 - 7) ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - 8) wynagrodzenia pracowników (gospodarzy domów) i pracowników administracji osiedlowej wraz ze świadczeniami na ich rzecz oraz koszty ponoszone na rzecz innych osób nie będących pracownikami

Spółdzielni, z tytułu obsługi bezpośredniej osiedla (sprzątanie, roznoszenie korespondencji itp.)

9) koszty zarządu,

10) inne wydatki.

2. W przypadku lokali użytkowych i garaży usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, koszty eksploatacji podstawowej obejmują koszty wymienione w ust. 1, tj. takie jak dla lokali mieszkalnych oraz dodatkowo podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, które w przypadku lokali mieszkalnych stanowią odrębną pozycję w opłatach za lokal (tj. nie stanowią składnika kosztów eksploatacji podstawowej).
3. W przypadku garaży wolnostojących, koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

- 1) utrzymanie czystości i porządku terenów nieruchomości, na których usytuowane są garaże,
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia terenu garażowiska,
- 3) materiały zużywane na potrzeby utrzymania garażowiska,
- 4) utrzymanie i konserwację terenów zielonych,
- 5) utrzymanie zimowe dróg i ciągów pieszych,
- 6) konserwacje, przeglądy części wspólnych garażowiska,
- 7) ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej,
- 8) podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu – nie dotyczy garaży wyodrębnionych,
- 9) wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników obsługi bezpośredniej terenu garażowiska oraz pracowników administracji,
- 10) koszty zarządu,
- 11) inne wydatki.

§ 24

1. Koszty eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych ustala się przez odjęcie od globalnych kosztów, kwoty kosztów przypadających na lokale użytkowe i garaże.
2. Koszty zimowego utrzymania dróg i ciągów pieszych służących więcej niż jednej nieruchomości – rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ilości lokali.
3. W budynkach wielorodzinnych koszty konserwacji rozliczane w ramach eksploatacji podstawowej w części dotyczącej robocizny są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach z zastosowaniem następujących współczynników korekcyjnych zmniejszających powierzchnię użytkową lokali – odpowiedni:
 - 1) dla budynków do dwóch lat eksploatacji – o 75%
 - 2) dla budynków powyżej dwóch lat do pięciu lat eksploatacji włącznie – o 50 %,
 - 3) dla pozostałych budynków bez korekty
4. koszty o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 8 rozliczane są wg miejsc powstawania tych kosztów.

§ 25

1. Stawki eksploatacyjne dla poszczególnych lokali, ustalane są w oparciu o wymienione w § 19 koszty z roku poprzedniego, z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji z roku poprzedniego oraz prognozy zmian

cen w roku, na który są ustalane, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w opłacie miesięcznej.

2. Stawka eksploatacyjna korygowana jest:
 - 1) o przysługujący członkom udział w dochodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 2) o przysługujący właścicielom udział w dochodach z nieruchomości wspólnej.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z obniżenia stawki opłat, wynikającego z uzyskanych przez Spółdzielnię dochodów z własnej działalności gospodarczej.

§ 26

1. W ramach opłat eksploatacyjnych użytkownicy lokali wnoszą opłaty z tytułu odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych, stanowiące odrębny składnik opłat.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości wraz z zakresem rzeczowym, jest określana uchwałą Rady Nadzorczej, zatwierdzającą plan gospodarczo – finansowy na dany rok kalendarzowy.
3. Zasady tworzenia i rozliczania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W ramach odpisów na fundusz remontowy, mogą być ustalane dodatkowe odpisy na fundusze remontowe celowe np. z tytułu docieplenia budynku, wymiany dźwigów i innych modernizacji.

VII. Koszty zarządu i ich rozliczanie

§ 27

1. Koszty zarządu obejmują wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na cele ogólnogospodarcze oraz administrowanie zasobami Spółdzielni w celu właściwej obsługi wszystkich mieszkańców i użytkowników zasobów o różnym przeznaczeniu, w szczególności:
 - 1) koszty płac i innych świadczeń pracowniczych,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji lokali i pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własnej działalności, w tym budynku administracyjnego,
 - 3) koszty administracyjno – biurowe,
 - 4) koszty usług obcych, w tym: obsługi prawnej, bankowej, pocztowej, pozostałych opłat administracyjno – sądowych, usług informatycznych i telekomunikacyjnych,
 - 5) koszty ubezpieczenia majątku i ochrony mienia oraz ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej (OC),
 - 6) koszty zakupu, amortyzacji i konserwacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie Spółdzielni,
 - 7) koszty usług doradczych, badań sprawozdań finansowych, lustracji, audytów lub kontroli doraźnych i przewidzianych przepisami prawa,
 - 8) koszty bhp, szkoleń, ogłoszeń prasowych, oraz
 - 9) koszty pozostałe związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z obsługą Rady Nadzorczej.
2. Koszty zarządu obciążają:
 - 1) zasoby mieszkaniowe, w podziale na:
 - a) lokale i garaże w budynkach wielorodzinnych,

- b) garaże wolnostojące, objęte spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
- 2) zasoby niemieszkalne (własną działalność gospodarczą) obejmujące: lokale w najmie, dzierżawy gruntów, parkingów, miejsc na reklamę itp.
- 3. Wysokość kosztów zarządu przypadająca na wymienione w ust. 2 zasoby i rodzaje działalności rozliczana jest proporcjonalnie do wartości przychodów z tych działalności.
- 4. Koszty zarządu przypadające na zasoby mieszkaniowe, podlegają wtórnemu rozliczeniu na nieruchomości, w sposób następujący:
 - 1) dla zasobów wymienionych w ust. 2 pkt 1 ppkt b, koszty zarządu ustalane są przez pomnożenie miesięcznej stawki za zarządzanie, ustalonej w sposób określony w ust. 6 (dla garaży wolnostojących), przez powierzchnię użytkową lokali w danej nieruchomości,
 - 2) dla zasobów wymienionych w ust. 2 pkt 1 ppkt a, koszty zarządu ustalane są jako różnica pomiędzy kosztami, przypadającymi na zasoby mieszkaniowe z rozliczenia, o którym mowa w ust. 3 a kosztami wynikającymi z rozliczenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 1. Koszty te są rozliczane powierzchnią użytkową na lokale i garaże.
- 5. Kwoty uzyskane w wyniku naliczania, o którym mowa w ust. 4, są rozliczane w ramach wymienionych zasobów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, zaktualizowanej na początek każdego roku obrachunkowego lub ustalonej na dzień przyjęcia budynku do eksploatacji, o ile budynek został oddany do użytkowania w trakcie okresu rozliczeniowego, w tym ostatnim przypadku koszty zarządu są rozliczane proporcjonalnie do okresu eksploatacji tego budynku.
- 6. Miesięczny koszt sprawowania zarządu dla garaży wolnostojących określany jest jako „stawka podstawowa za zarządzanie”. Stawkę podstawową za zarządzanie uchwała Rada Nadzorcza w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej garaży w poszczególnych nieruchomościach.
- 7. Przy ustalaniu corocznych obciążeń z tytułu kosztów eksploatacji podstawowej, koszty zarządu ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 28

Koszty obsługi zebrań osiedlowych mieszkańców i części Zebrań Walnego Zgromadzenia nie dotyczące kosztów Zarządu rozlicza się na poszczególne osiedla i nieruchomości proporcjonalnie do ilości lokali zaliczanych terytorialnie do osiedli. W analogiczny sposób rozlicza się koszty Rad Osiedli.

VIII. Rozliczanie pożytków z części wspólnych nieruchomości

§ 29

- 1. Przychodami z części wspólnej nieruchomości są przychody uzyskane przez Spółdzielnię w szczególności z tytułu:

- 1) wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze itp.),
 - 2) wynajmu powierzchni na częściach wspólnych budynku (szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe itp.),
 - 3) innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.
2. Przychody Spółdzielni z części wspólnych nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
 3. Przypadająca na Spółdzielnię jako właściciela część pożytków z części wspólnych nieruchomości jest rozliczana na członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawa do lokali zamieszkałych w tej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali.
 4. Rozliczenie pożytków z części wspólnej nieruchomości następuje poprzez zwiększenie lub zmniejszenie kosztów danej nieruchomości w roku następnym.

IX. Postanowienia końcowe

§ 30

1. Traci moc regulamin uchwalony w dniu 11 kwietnia 2001 r
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu uchwałą nr/2011

C. Wójcik

Lesław Barcew
radca prawny