

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w SBM „Żoliborz”.

Podstawy prawne

- a) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jedn. Dz.U. z 2013 poz. 1222 z późn.zm.);
- b) Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (tekst jedn. Dz.U. z 2017r. poz. 1560 z późn.zm.);
- c) Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jedn. Dz.U. z 2015r. poz. 1892 z późn.zm.);
- d) Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r. (tekst jedn. Dz. U. z 2019 poz. 865 z późn. zm.)
- e) Statut SBM „Żoliborz”.

Rozdział I Definicje

Art. 1

1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

1.1 Pod pojęciem „eksploatacja i utrzymanie nieruchomości” należy rozumieć ogół czynności mających na celu utrzymanie nieruchomości (gruntów, budynków i lokali) Spółdzielni w należyłym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym, które wykonywane są siłami pracowników własnych Spółdzielni bądź przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów.

1.2 Koszty czynności, o których mowa w ust. 1.1 finansowane są środkami własnymi Spółdzielni.

2. Zasoby Spółdzielni.

Zasoby Spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmują:

2.1. budynki, samodzielne lokale mieszkalne i niemieszkalne, garaże stanowiące własność Spółdzielni lub jej członków na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub własności wyodrębnionej. Dotyczy to również osób niebędących członkami Spółdzielni, a posiadających prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2.2. tereny gruntowe, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny (własność hipoteczną, prawo użytkowania wieczystego) lub o takie prawo występuje (tzw. tereny o nie uregulowanym statusie prawnym).

2.3. nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej i administracyjnej

Zasoby Spółdzielni są szczegółowo opisane w dokumentacji ewidencyjnej mienia Spółdzielni:

- budynków zawierającej adresy, kubaturę, powierzchnie łączną, datę oddania budynku do użytku, terminy i rodzaje remontów.

- lokali zawierającej ich liczbę w budynku, powierzchnię użytkową lokali, liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

- terenów zawierającej tytuły prawne do nieruchomości, powierzchnię zabudowaną i niezabudowaną poszczególnych nieruchomości.

3. Lokale

3.1. Ustawa o własności lokali określa definicje samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz warunki jakie winny być spełnione do formalnego uznania takowego lokalu za mieszkalny. Dotyczy to również samodzielnego lokalu przeznaczonego na inne cele niż mieszkalne.

3.2. Ustawa o własności lokali określa także:

- powierzchnię użytkową,
- części składowe lokali (tzw. przynależne),
- definicje nieruchomości wspólnej,
- udziały własności lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.

3.3. Obmiar powierzchni użytkowej (oraz ogólnej) dokonuje się w SBM „Żoliborz” zgodnie z Polską Normą PN 70/B – 02365.

Rozdział II Postanowienia ogólne

Art. 2

1. Regulamin dotyczy:

- właścicieli lokali wyodrębnionych i właścicieli spółdzielczego prawa do lokalu, lub lokali o innym przeznaczeniu.
- najemców lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu.

2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez osoby, których Regulamin dotyczy.

3. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmują koszty dotyczące wszystkich lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

4. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali i ich rozliczania, stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą na dany rok, w którego ramach Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów z uwzględnieniem wyników z roku poprzedniego.

Jeśli w ciągu roku nastąpi zmiana wysokości kosztów, Zarząd przedstawi wniosek o dokonanie korekty planu w pozycji opłat.

5. Plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości sporządza się w podziale na poszczególne nieruchomości stanowiące zasoby Spółdzielni.

6. Zasady rozliczania podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność określają stosowne przepisy prawa.

7. Różnica między przychodami z opłat, a kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.

9. Wynik eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.

Rozdział III

Koszty gospodarki zasobami lokalowymi

Art. 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dalej zwanymi kosztami eksploatacji) dzieli się na:

1.1. koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania (danej nieruchomości). Są to m.in.: podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie, konserwacja instalacji w częściach wspólnych, dostawa energii cieplnej, dostawa z.w i c.w, odprowadzanie ścieków, dostawa energii elektrycznej na cele ogólne, dostawa gazu na cele ogrzewania, konserwacja i naprawa dźwigów oraz domofonów, gospodarka odpadami, konserwacja i naprawa m.in. bram i furtek oraz innych elementów infrastruktury nieruchomości, ochrona i monitorowanie nieruchomości plus odpisy na fundusz remontowy.

1.2. koszty pośrednie (koszty ogólne Spółdzielni w części nieprzypadającej na działalność gospodarczą wg podziału strukturą przychodów zgodnie z art. 15 ust. 2 Ustawy o CIT), które przypisuje się do nieruchomości zgodnie z udziałem powierzchni lokali mieszkalnych w danej nieruchomości w powierzchni lokali mieszkalnych we wszystkich nieruchomościach.

Art. 4

1. Rozliczenie kosztów bezpośrednich dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania wody, oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków:

- a) koszty energii na potrzeby ogrzewania oraz koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków są rozliczane według faktycznego ich zużycia,
- b) indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania odbywa się na podstawie okresowych odczytów z mierników ciepła bądź podzielników ciepła zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
- c) indywidualne rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się na podstawie okresowych odczytów z zainstalowanych w poszczególnych lokalach wodomierzy ciepłej oraz zimnej wody,
- d) w trakcie roku koszt zużycia dostarczonej do lokali energii cieplnej oraz wody opłacane są w formie comiesięcznych zaliczek,
- e) rozliczenie odbywa się za okres 1 roku bilansowego Spółdzielni i jest wykonywane przez wyspecjalizowaną firmę dla każdego budynku odrębnie na podstawie poniesionych w danym okresie przez Spółdzielnie kosztów energii cieplnej, oraz wody. Przed przystąpieniem do rozliczeń Spółdzielnia jest zobowiązana do przekazania wykonawcy kwot zaliczek pobranych w okresie rozliczeniowym od każdego lokalu, a także kryteriów warunkujących szczegółowy sposób wykonania rozliczeń. Kryteria te dotyczą:
 - podziału kosztów zużycia energii na stałe oraz zmienne osobno na c.o. oraz c.w.,
 - ustalenia kosztów zmiennych c.o, c.w. i z.w. dla części wspólnych danej nieruchomości,
 - ustalenia wielkości naliczania zużycia energii cieplnej oraz wody w lokalach nieopomiarowanych lub lokalach, gdzie wobec braku współdziałania właściciela, mimo wyznaczenia trzech terminów nie udało się dokonać odczytu mierników,
- f) jednostką rozliczeniową kosztów stałych jest m² powierzchni użytkowej lub udziałów.

Rozdział IV

Ustalanie opłat za używanie lokali

Art. 5

1. Wysokość opłat jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na podstawie przyjętych zasad rozliczenia kosztów „eksploatacji i utrzymania nieruchomości” Spółdzielni w ramach jej planu gospodarczego.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych lub posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) remontami zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone, jako odpis na fundusz remontowy.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów o ochronie praw lokatora oraz Kodeksu cywilnego, Statutu oraz innych postanowień.
Najemcy lokali i osoby nie będące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni.
4. Osoby zajmujące lokale mieszkalne, użytkowe i garaże bez tytułu prawnego są zobowiązane do wnoszenia odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu. Odszkodowanie nie może być mniejsze, niż wysokość opłat jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział V

Zasady stosowania jednostek rozliczeniowych

Art. 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów „eksploatacji i utrzymania nieruchomości” są:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) liczba osób zamieszkujących w lokalu,
 - c) lokal,
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe.
2. Przy rozliczaniu kosztów „eksploatacji i utrzymania nieruchomości” i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest m² dla określenia wielkości powierzchni użytkowej stosuje się zasady zapisane w Art. 1 ustęp 3.3..
3. Obowiązek zgłaszania zmian w ilości przebywających osób w lokalu spoczywa na głównym lokatorze lub właścicielu lokalu.
4. Zgłoszenie zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu jest uwzględnione przy ustaleniu nowej opłaty od miesiąca następującego po zgłoszeniu.
5. W przypadku nie zgłoszenia do zamieszkania żadnej osoby w danym lokalu mieszkalnym, opłatę za lokal w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest mieszkaniec lokalu, ustala się na podstawie przypisania 1 osoby.
6. Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów „eksploatacji i utrzymania nieruchomości” fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej to udział ten określa się na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości
7. Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów „eksploatacji i utrzymania nieruchomości” rozumie się: wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów.

Rozdział VI
Obowiązujące pozycje opłat za lokale w zależności od statusu lokalu
i jego wyposażenia

Art. 7

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz prawo własności lokali lub właściciele nie będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z następującymi składnikami kosztów:
 - a) eksploatacja,
 - b) gospodarka odpadami,
 - c) centralne ogrzewanie,
 - d) podgrzanie wody,
 - e) zimna woda i ścieki,
 - f) TV kablowa,
 - g) domofon,
 - h) winda,
 - i) monitoring,
 - j) Fundusz Remontowy.
2. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu ponoszą koszty na warunkach określonych w indywidualnych umowach.
3. Terminy opłat.
 - a) Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
 - b) W odniesieniu do najemców lokali użytkowych, termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
 - c) Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe licząc od 1 dnia następnego m-ca, w którym opłaty są wymagalne.
 - d) Gospodarze domów będący pracownikami Spółdzielni zamieszkujący w lokalach będących własnością Spółdzielni wnoszą opłaty w takiej samej wysokości jak członkowie Spółdzielni.
4. W przypadku nie określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonaną wpłatę zaliczy w kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami, w następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.
5. Nadpłatę z rozliczenia mediów postanawia się zaliczać w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia wraz z odsetkami.

Rozdział VII
Postanowienia końcowe

Art. 8

1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określają Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Żoliborz” wraz z załącznikiem Zasady przeprowadzenia modernizacji budynków i lokali W SBM,, Żoliborz”

2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr^{4/2020} z dnia ^{27.02.2020}.....r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

3. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i remontów lokali” uchwalony dnia 29.05.2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

ROMAN KACZOR

Przewodniczący Rady Nadzorczej

