

REGULAMIN
ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I
UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI
OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOLEJARZ” W RACIBORZU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć:

1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności :

- klatki schodowe,
- garaże będące pomieszczeniami przynależnymi,
- strychy, piwnice, komórki;

2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych np. osiedlowe warsztaty konserwacyjno – remontowe;

3) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak:

- rurociągi, przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, aparaty do wymiany ciepła,
- sieci elektroenergetyczne,
- budowle komunikacyjne (drogi osiedlowe, ulice, chodniki),
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np.: latarnie oświetleniowe czy ogrodzenia.

§ 2

Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali użytkowych, będących własnością spółdzielni, wynajmowanych osobom fizycznym oraz osobom prawnym, w tym garaży przeznaczonych na wynajem i nie będących pomieszczeniami przynależnymi.

§ 3

1. Lokalem jest lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu jak: lokal użytkowy, garaż.
2. Nieruchomość – działka (lub działki) gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
4. Do części wspólnej nieruchomości zaliczane są w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania oraz instalacje wodno - kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci nie usytuowane w obrębie lokalu mieszkalnego, znajdujące się na terenie nieruchomości.
5. Powierzchnią użytkową lokalu stanowiącą podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat jest powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej Uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.
6. Mienie przeznaczone do wspólnego korzystania stanowią wszystkie części nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, takie jak:
 - chodniki, ciągi pieszo - jezdne,
 - ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.



§ 4

1. Pożytki = dochody i inne przychody z części wspólnej nieruchomości, czyli nadwyżka przychodów nad kosztami z części wspólnej nieruchomości tzn. z gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności: z urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku oraz z dzierżaw terenu, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
2. Pożytki = dochody i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie części, bądź całości wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków według zasad określonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 5

1. Liczbę osób mieszkających w lokalu ustala się na podstawie pisemnych oświadczeń złożonych w administracji Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych mają obowiązek zgłaszania wszelkich zmian dotyczących ilości faktycznie zamieszkujących osób, tzn.:
 - urodzenia dziecka,
 - zgonu osoby zamieszkującej w lokalu,
 - zamieszkiwania każdej osoby przez okres dłuższy niż jeden miesiąc.
3. Wszystkie zmiany dotyczące ilości zamieszkujących w lokalu osób będą korygowane od następnego miesiąca, licząc od daty zgłoszenia.

§ 6

Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

§ 7

Użytkownikami lokali są:

członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali,



- członkowie będący właścicielami lokali,
- właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni,
- posiadacze własnościowych praw do lokali niebędący członkami spółdzielni,
- najemcy lokali mieszkalnych,
- najemcy lokali użytkowych, garaży,
- osoby zamieszkujące dany lokal bez tytułu prawnego.

§ 8

Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali oraz członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali ponoszą:

- koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty odpisu na fundusz remontowy.

§ 9

Posiadacze własnościowych praw do lokali niebędący członkami spółdzielni ponoszą:

- koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty odpisu na fundusz remontowy.

§ 10

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni ponoszą:

- koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty odpisu na fundusz remontowy.

Beut


§ 11

Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.

II. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 12

Koszty ponoszone przez spółdzielnię dzielą się na zależne i niezależne od spółdzielni. Do kosztów zależnych zalicza się koszty eksploatacji i koszty utrzymania domofonów, natomiast do kosztów niezależnych zalicza się; koszty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, koszt energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wywóz nieczystości, koszt sieci kablowej.

§ 13

Wpływy uzyskane z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczone są na:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami takimi jak: strychy, piwnice, klatki schodowe, aparaty do wymiany ciepła, hydrofornie wbudowane oraz garaże,
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych,
- c) lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych oraz stanowiące odrębne budynki,
- d) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się w/w budynki, w szczególności rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia i inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych i garaży.

§ 14

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- c) koszty odpisu na fundusz remontowy (remontów danej nieruchomości),
- d) koszty eksploatacji domofonów,
- e) koszty centralnego ogrzewania,
- f) koszty podgrzania wody,
- g) koszty dostawy wody wodociągowej i odprowadzania ścieków,
- h) koszty wywozu nieczystości,
- i) koszty instalacji i utrzymania sieci kablowej,
- j) inne koszty ponoszone przez Spółdzielnię.

§ 15

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 16

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów są :

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- jedna osoba mieszkająca w lokalu,
- jednostka lokalowa,
- udział w nieruchomości wspólnej wyliczony w ułamku prostym,
- udział w strukturze przychodów (narzut kosztów ogólnych zarządu), wyliczany w procentach,
- m³.



§ 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości obejmują:
 - energię elektryczną (klatki schodowe, piwnice, itp.),
 - utrzymanie zieleni,
 - konserwacje, drobne naprawy i przeglądy techniczne w częściach wspólnych nieruchomości,
 - utrzymanie czystości na nieruchomościach spółdzielni,
 - ubezpieczenie mienia,
 - koszty ogólne zarządu ,
 - koszty obsługi technicznej (w szczególności przeglądów technicznych instalacji i elementów budynku, konserwacji zasobów),
 - pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości (usług kominiarskich, deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji, podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji, pogotowie techniczne),
 - koszty materiałów bezpośrednich (narzędzia, żarówki, środki czystości, itp.),
 - podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – nie dotyczy lokali wyodrębnionych,
 - nadwyżka kosztów z lat ubiegłych,
 - inne koszty.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są wg. m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli
3. Koszty ogólne zarządu rozliczane są wg. struktury przychodów.

§ 18

1. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
 - utrzymanie czystości,
 - utrzymanie zieleni,
 - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - energia elektryczna – oświetlenie, urządzenia techniczne, konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej - sieci co, wod - kan. itp.,



- amortyzacja,
 - inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zespołu lokalowego Spółdzielni według m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 19

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz są kosztem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Wysokość odpisów, obliczoną na podstawie planowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości ustala Rada Nadzorcza.

§ 20

1. Do kosztów eksploatacji domofonów zalicza się koszty napraw i konserwacji instalacji (w tym centrali), bez aparatu.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są za lokal mieszkalny przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 21

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są przez firmę świadczącą usługi rozliczeniowe na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej.
2. Stawki opłat za centralne ogrzewanie ustalane są indywidualnie dla użytkowników lokali, przez firmę rozliczającą, dla każdego mieszkania za 1m² jego powierzchni użytkowej.
3. Wysokość opłat za centralne ogrzewanie zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 22



Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'Beck'.

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody oraz koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane na podstawie odrębnego regulaminu.
2. Wysokość opłat za zimną wodę i odprowadzanie ścieków wynika z Uchwały Rady Miasta i zatwierdzana jest decyzją Zarządu Spółdzielni.
3. Wysokość opłaty na podgrzanie wody ustala Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.

§ 23

1. Do kosztów wywozu nieczystości zalicza się:
 - koszty usług wywozu nieczystości,
 - koszty dzierżawy kontenerów,
 - koszty wywozu pozostałych nieczystości np. odpady wielkogabarytowe, liście, wiatrołomy, itp..
2. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość.
3. Stawka opłaty za wywóz nieczystości ustalana jest na osobę zamieszkałą w lokalu przez Zarząd.
4. Wysokość stawki zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.

§ 24

1. Koszty sieci kablowej ustalane są na podstawie faktur z firmy dostarczającej sygnał i rozliczane na mieszkania.
2. Opłata za użytkowanie sieci kablowej ustalana jest na lokal i zatwierdza ją Rada Nadzorcza.

§ 25

1. Do kosztów ogólnych zarządu zalicza się w szczególności :
 - wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników,
 - amortyzację lokali administracyjnych i wyposażenia,
 - koszty BHP (szkolenia, badania lekarskie, itp.),
 - opłaty sądowe, notarialne, skarbowe,
 - prowizje bankowe,



- materiały biurowe,
 - koszty usług (telefony, opłaty pocztowe, usługi prawne, itp.),
 - koszty utrzymania biura Spółdzielni,
 - składki członkowskie,
 - i inne koszty związane z zarządzaniem i administracją.
2. Koszty ogólne zarządu rozliczane są na poszczególne nieruchomości według struktury przychodów, ustalanej w rocznym planie gospodarczym.

§ 26

1. Koszty energii elektrycznej dostarczanej do garaży są rozliczane na podstawie faktur wystawionych przez zakład energetyczny, na jeden lokal (garaż).
2. Powyższe nie dotyczy garaży z podlicznikami, które rozliczane są wg zużycia energii wskazanego przez podlicznik.

§ 27

1. Podstawą do ustalenia opłaty eksploatacyjnej jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jako podstawę do sporządzenia rocznych planów gospodarczych na dany rok przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat.
3. Stawka opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji ustalana jest na 1 m² powierzchni użytkowej.
4. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej na wniosek Zarządu zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
5. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest dodatkowa zmiana wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej.
6. Zmianę stawki eksploatacyjnej na wniosek Zarządu, zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.

§ 28



Bar

1. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25 – go danego miesiąca.
2. Najemcy lokali użytkowych i garaży uiszczają czynsz najmu na zasadach określonych w umowie najmu.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty uchwalone przez Radę Nadzorczą w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz remontów, które stanowią odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 29

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty z tytułu centralnego ogrzewania, dostarczania wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, sieci kablowej, dostarczonej energii cieplnej na podgrzanie wody, eksploatacji domofonów oraz funduszu remontowego nie są elementem kalkulacji wysokości opłat stawki eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości.

§ 30

1. Przy ustalaniu wysokości stawek opłat eksploatacyjnych na dany rok uwzględnia się :
 - a) różnicę między rzeczywistymi kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w poprzednim roku, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku,
 - b) wysokość kosztów eksploatacyjnych przewidzianych na dany rok w planie gospodarczym.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31

1. W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
 - a) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym części wspólnych nieruchomości i mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania,



- b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
- c) sprawną obsługę administracyjną.

§ 32

Bonifikaty

1. Warunki uzyskania bonifikat dla Spółdzielni określają umowy z poszczególnymi dostawcami mediów.
2. Suma kwot bonifikat, udzielonych przez Spółdzielnię użytkownikom lokali z tytułu nie dotrzymania odpowiednich warunków jakościowych dostarczanych mediów, nie może być wyższa od sumy bonifikat uzyskanych przez Spółdzielnię od dostawców mediów.
3. Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami lokali po uzyskaniu ich przez Spółdzielnię od dostawcy mediów w okresach rozliczeniowych, następujących po okresach rozliczeniowych stanowiących podstawę naliczenia.
4. Globalne kwoty udzielonych bonifikat stanowią zmniejszenie kosztów.

Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/2010 z dnia 22.11.2010 r.

PREZES ZARZĄDU
SM „KOLEJARZ” w Raciborzu

[Signature]
mgr Zbigniew Kryskiewicz

Bank

za zgodności z postanowieniem
Stachewski
RADCA PRAWNY
18.11.10
mgr Grzegorz Cytrycki
K 1834