

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej Krosno Odrzańskie

Rozdział I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459)

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.)

Kodeks Cywilny

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawo do lokali i własnościowe prawo do lokalu
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- e) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
- f) najem

3. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Dopóki większość udziałów w nieruchomości należy do Spółdzielni uchwały dotyczące zarządzania nieruchomością, a w szczególności ustalania zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych podejmuje Rada Nadzorcza.

4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.

5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy).

6. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,

- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- c) liczba osób zamieszkałych w lokalu
- d) liczba lokali w nieruchomości.

7. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w drodze decyzji Zarządu określającą odrębną własność.

8. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

Rozdział III. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów

1. Zasady kwalifikowania kosztów

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- a) koszty dostawy lub wytworzenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- b) koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalu,
- c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu,
- d) koszty odczytów wodomierzy w lokalu,
- e) koszty legalizacji wodomierzy w lokalu,
- f) koszty dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują gazomierze,
- g) koszty wywozu nieczystości stałych,
- h) koszty podatku od nieruchomości

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią:

- a) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- b) koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni,
- c) koszty utrzymania zieleni
- d) koszty badań obowiązkowych zgodnych z przepisami Prawa Budowlanego,
- e) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej
- f) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- g) koszty podatku od nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- h) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- i) koszty organów samorządowych,
- j) koszty zarządu nieruchomością
- k) koszty usług kominiarskich,
- l) koszty zimowego utrzymania gruntów własnych (dojścia, przejścia, schody, place)
- m) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- n) koszty wymiany piasku w piaskownicach i utrzymania ich w sprawności technicznej
- o) koszty awarii – pogotowia technicznego
- p) koszty utrzymania kotłowni własnych
- r) koszty abonamentu za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- s) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku mieszkalnego wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,
- t) koszty powiadomień, opłat pocztowych, wezwań windykacyjnych i innych

1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są to:

1.3.1. Koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze) – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2.

1.3.2. Koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1.1. i 1.2. regulaminu;

1.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach – koszty stanowią:

- a) koszty podatku od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- b) koszty oświetlenia terenu,
- c) koszty utrzymania czystości,
- d) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników parkingów,
- e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.

1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:

- a) koszty konserwacji i odpisu na remonty garaży,
- b) koszty utrzymania czystości,
- c) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- d) koszty wywozu nieczystości,
- e) koszty podatku od nieruchomości od garażu i od gruntu oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- f) koszty zimowego utrzymania nieruchomości
- g) koszty energii elektrycznej zużytej w garażach oraz oświetlenia zewnętrznego nieruchomości garażowej,
- h) koszty zarządzania nieruchomościami

1.5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, ustanawia w drodze uchwały Rada Nadzorcza w.g zapotrzebowania swoich członków, lub na wniosek zarządu.

1.6. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych niewymienione powyżej (nieruchomości, których dotyczą) stanowią w szczególności:

- a) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na budownictwo mieszkaniowe - zgodnie z ustawą z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz „Statut w sprawie rozliczenia z tytułu wkładów oraz przenoszenia własności lokali w SM”;
- b) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na termomodernizację budynków - zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz kredytów zaciągniętych z tytułu budowy lokalnych kotłowni gazowych

2. Zasady rozliczania kosztów

2.1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości:

2.1.1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej lub ich wytworzenie na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła określa „Regulamin rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie i podgrzania ciepłej wody.”

2.1.2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”

2.1.3. Koszty odczytu wodomierzy ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

Koszty te rozliczane są na podstawie ilości wodomierzy znajdujących się w nieruchomości ,

2.1.4. Koszty wymiany czy legalizacji wodomierzy pokryte są przez użytkownika lokalu mieszkalnego

2.1.5. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje się zgodnie z deklaracją złożoną przez użytkownika lokalu licząc osoby w nim zamieszkałe.

2.1.6. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali

2.2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

2.2.1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o różnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi, zsypy. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych, wyłazy dachowe.

2.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

2.2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej z wyjątkiem:

-koszty konserwacji domofonów rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację domofonową;

-koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu. co określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”

-koszty abonamentu za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości;

-koszty konserwacji, ewidencjonuje się i rozlicza dla każdej nieruchomości odrębnie..

Koszty przeglądów okresowych obowiązkowych (wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej) przeglądów technicznych budynków ewidencjonowane są oddzielnie dla każdej nieruchomości. i rozliczne na poszczególne nieruchomości według faktycznie poniesionych kosztów

Koszty utrzymania zieleni tj. przycinki żywopłotów, skupin, przycinki drzew, krzewów i nasadzeń rozliczane są na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

Koszty konserwacji terenów zewnętrznych, a w szczególności dotyczących: chodników i parkingów, ciągów pieszo-jezdnych, placów zabaw i boisk, oświetlenia zewnętrznego ulicznego obciążają wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

Koszty konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnych, hydroforni, ewidencjonowane i rozliczane są na te nieruchomości, które są z nich zasilane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

2.2.4. Koszty eksploatacji terenów zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności: energia elektryczna do oświetlania ciągów pieszo-jezdnych, zimowego utrzymania ulic, ewidencjonowane i rozliczane są na nieruchomości na której zamontowane są urządzenia lub wymagają uprzątnięcia, tak samo wymiany piasku i utrzymania w sprawności technicznej piaskownicy obciążają lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali w nieruchomości.

2.3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

2.3.1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.1. regulaminu ewidencjonowane są wg miejsc ich powstawania przez administrację Spółdzielni Mieszkaniowej.

2.3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy, obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania, uzyskana kwota nadwyżki podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie

2.3.3. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.3.3. regulaminu ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości. Koszty te są rozliczane w obrębie tej nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

2.4. Zasady tworzenia funduszu remontowego

2.4.1. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim

2.5. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych określone w Rozdziale III. pkt 1.6. regulaminu są rozliczane na poszczególne lokale w zależności od tytułu wg którego powstały.

Podstawy dotyczące rozliczania tych kosztów zawiera:

- statut Spółdzielni Mieszkaniowej lub zatwierdzone regulaminy przez Radę Nadzorczą oraz umowy zawarte co do spłaty kredytów długoterminowych.

Rozdział IV. Zasady ustalania opłat za użytkowanie

1. Zasady podstawowe

1.1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.3. Członkowie Spółdzielni wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

1.4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

1.6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni wypełniają obowiązki w zakresie regulowania opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,

1.7. Członkowie Spółdzielni, właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych określonych w Rozdziale III. pkt 1.6. niniejszego regulaminu, jeżeli koszty te dotyczą ich nieruchomości.

1.8. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

1.9. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do pokrycia kosztów o których mowa w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu oraz obowiązani są wносить opłaty wynikające z zawartych umów najmu z Zarządem Spółdzielni.

1.10. Wysokość opłat pobieranych za najem i dzierżawę przez Spółdzielnię podejmuje w drodze decyzji

Zarząd, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 9 punkt 7 Statutu Spółdzielni.

1.11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

1.12. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę wewnątrz spółdzielczą lub sądową zobowiązani są wnosić opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

2. Zasady ustalania opłat dla użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni

2.1. Użytkownicy lokali, którzy zajmują lokale stanowiące własność Spółdzielni tj. lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa, w najmie oraz bez tytułu prawnego zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów określonych w Rozdziale III. pkt 1.1., 1.2., 1.3. niniejszego regulaminu.

2.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali określonych w Rozdziale III. pkt 1.1. regulaminu ustalane są wg następujących zasad:

2.2.1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z „REGULAMINEM
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE CIEPŁEJ WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KROSNIE ODRZAŃSKIM

2.2.2. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków

2.2.3. Opłaty na pokrycie kosztów odczytu wodomierzy w lokalu ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości wynagrodzenia (wraz z narzutami ZUS) osoby odczytującej wodomierze ustalonego przez Zarząd Spółdzielni lub w umowie ryczałtowej zawartej z firmą dokonującą obsługę konserwacyjną w zasobach Spółdzielni. W nieruchomościach w których dokonywany jest odczyt wodomierzy techniką radiową, opłata odpowiada wysokości stawki określonej w umowie z podmiotem gospodarczym, dokonującym odczytu.

2.2.4. Opłaty na pokrycie kosztów ponownej legalizacji, zakupu nowego wodomierza, wymiany w lokalu mieszkalnym czy użytkowym przyjmowane są na podstawie wystawionej faktury.

2.2.5. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się na podstawie złożonej deklaracji przez użytkownika, licząc od zadeklarowanych osób zamieszkałych w lokalu. Natomiast w lokalach użytkowych, umowy i opłaty z tego tytułu ponosi sam użytkownik prowadzący działalność gospodarczą.

2.2.6. Opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości przypadającego na dany lokal odpowiadają wysokości stawki podatku od nieruchomości ustalonej przez Urząd Gminy.

2.3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III. pkt 1.2. i 1.3. regulaminu ustalone są wg następujących zasad:

2.3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów. Opłaty ustalone są do m2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, z wyjątkiem opłat na:

a/- konserwację domofonów – opłata ustalona w przeliczeniu na lokal, odpowiadająca wysokości stawki za konserwację domofonów wynikającej z umowy zawartej z podmiotem gospodarczym odpowiedzialnym za ich utrzymanie w sprawności;

b/- badania wraz z obowiązującymi okresowymi przeglądami technicznymi budynków – opłata ustalona w przeliczeniu na lokal, wynikająca z planowanych do poniesienia w danym roku kosztów badań wentylacji, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej, przeglądów budynków

c/- abonament za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – opłata jednorazowa w roku ustalona w przeliczeniu na lokal, odpowiadająca wysokości rocznych kosztów za abonament naliczonych przez ZWIK;

d/- różnicę między fakturą dostawcy za zimną wodę i odprowadzenie ścieków a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości - opłata ustalona proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalu, w.g Regulaminu rozliczania wody i odprowadzania ścieków.

2.4. Opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni wynikają z indywidualnych stawek najmu określonych w umowach najmu, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów.

2.5. Opłaty za lokale zajmowane bez tytułu prawnego do lokalu wnoszone są na zasadach określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2. i 2.3.

3. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni

3.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2.

3.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.3.

4. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni

4.1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. pkt 2.2.

4.2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w Rozdziale IV. Pkt 2.3.

5. Zasady ustalania pozostałych opłat

5.1. Członkowie Spółdzielni wnioskujący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Zarząd Spółdzielni. Statut i Regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.

5.2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych oraz członkowie lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu wnoszący o przeniesienie prawa własności do lokalu, zgodnie z Statutem Spółdzielni, zobowiązani są pokryć koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia prawa własności do lokali. Wysokość opłat na pokrycie kosztów realizacji wniosku o przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność uchwała Rada Nadzorcza. Pobierane opłaty mają charakter zaliczek podlegających rozliczeniu.

5.3. Użytkownicy lokali posiadający dodatkowe piwnice, nieprzypisane do lokali mieszkalnych wnoszą opłatę określoną w drodze decyzji Zarządu Spółdzielni na podstawie spisanej umowy pomiędzy stronami. Opłaty za dodatkowe piwnice stanowią przychody z nieruchomości wspólnej i zasilają fundusz na remonty tej nieruchomości.

5.4. Użytkownicy lokali, którzy dokonali zabudowy korytarza lub przesunięcia ścianki logii wnoszą opłatę w wysokości odpowiadającej stawce za m² eksploatacji, konserwacji i odpisu na remonty lokalu mieszkalnego.

5.5. Za wszelkie naprawy wewnątrz lokali bądź odnowienie lokali, modernizacje i inne, użytkownicy lokali odpowiadają zgodnie z Regulaminem obowiązków członków, właścicieli, najemców w zakresie modernizacji wew. lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim

5.6. W użytkowanym lokalu mieszkalnym, mogą być przechowywane zwierzęta domowe do trzech sztuk takich jak koty lub psy.

Rozdział V. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy różnicy między kosztami a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz rozliczenia za zimną wodę i odprowadzenie ścieków, która podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali

2. Rozliczanie różnicy między kosztami a wnoszonymi opłatami przez właścicieli lokali podlega tym samym zasadom, jak w Rozdziale V. pkt 1. niniejszego regulaminu dopóki nie wystąpią sytuacje określone art. 241 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Różnica między kosztami a przychodami z najmu mienia stanowiącego własność Spółdzielni, określonego jako własna działalność gospodarcza podlega po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

4. Różnica między kosztami a przychodami z pozostałej działalności operacyjnej, finansowej, stratami a zyskami nadzwyczajnymi w części obciążającej gospodarkę zasobami mieszkaniowymi na koniec roku obrotowego zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Rozdział VI. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali; oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.
3. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu na remonty tej nieruchomości.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym z wynajmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III. pkt 1.3.2.) po pokryciu kosztów tej działalności powiększają fundusz zasobowy i podlegają podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Rozdział VII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali

1. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych powinny być uiszczane co miesiąc do 15-tego dnia każdego miesiąca. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
2. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Za opłaty czynszu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich zamieszkiwania i faktycznego korzystania z lokalu.
5. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale VII. pkt 1 niniejszego regulaminu doliczane są ustawowe odsetki za okres zwłoki zapłaty oraz prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.
6. Na wniosek członka Spółdzielni lub Właściciela termin opłat czynszowych może ulec zmianie za zgodą Zarządu Spółdzielni.

Rozdział VIII. Postanowienia końcowe

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami stanowiącymi własność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni oraz utrzymuje nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnia:
 - funkcjonowanie instalacji i urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni,

- w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury,
- dostawę podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- sprawną obsługę administracyjną i konserwację urządzeń w nieruchomości
- utrzymania porządku w budynkach i za zewnątrz budynków
- przestrzegania ustanowionych regulaminów

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.), ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.), ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459), ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z późn.zm.), ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), Kodeks Cywilny, Statut Spółdzielni

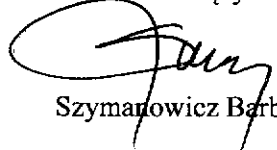
Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr. 1/2015 z dnia 22.01.2015 r.

Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalania opłat za używanie lokali, obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z dnia 17 maja 1996r

Sekretarz Rady


Wieczorek Kazimiera

Przewodniczący Rady


Szymałowicz Barbara