

REGULAMIN

kalkulacji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Knurowianka” w Knurowie

Regulamin opracowano w oparciu o:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Knurowianka” w Knurowie.
2. Ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 poz. 21).
3. Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 poz. 1222)
4. Ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892).
5. Ustawę z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 1774).

Regulamin ustala zasady kalkulacji i rozliczania kosztów związanych z:

1. Eksploatacją i utrzymaniem lokali.
2. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
3. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Ilekroć jest mowa w niniejszym regulaminie o:

1. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Knurowianka”.
2. **Lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
3. **Lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są na cele inne niż mieszkalne.
4. **Nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali. Do nieruchomości wspólnej zaliczamy między innymi klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia suszarni, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne i centralnego ogrzewania, jak również ściany zewnętrzne wraz z elewacjami, dachy, wiatrołapy itp.
5. **Nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni** – należy przez to rozumieć służące do wspólnego korzystania mienie wspólne, w szczególności ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, zieleńce itp.

6. **Remonty** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie będących bieżącą konserwacją, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
7. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć okresowo wykonywane roboty budowlane, niezbędne do utrzymania obiektu i jego otoczenia w należytych stanie technicznym, likwidację skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów poprzez naprawę.
8. **Użytkownik lokalu** – należy przez to rozumieć wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, faktycznie korzystających z lokalu. Użytkownikami lokali mogą być:
 - członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu,
 - właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - najemcy lokali,
 - użytkownicy lokali bez tytułu prawnego,
 - wszelkie osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za zgodą właścicieli.
9. **Jednostkach rozliczeniowych kosztów** – w zależności od rodzaju kosztu należy rozumieć:
 - jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - ilość osób zamieszkałych,
 - lokal,
 - wskazania urządzeń pomiarowych.

Ponadto:

- a) Powierzchnia lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych określana jest w oparciu o dokumentację techniczną.
- b) Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez członka Spółdzielni lub innych użytkowników lokalu. Użytkownicy lokali mieszkalnych mają obowiązek zgłaszania zmian w ilości zamieszkałych osób dotyczących:
 - zameldowania lub wymeldowania w lokalu osób na pobyt stały lub czasowy,
 - urodzenia dziecka,
 - zgonu osoby zamieszkującej w lokalu,
 - zamieszkiwania większej liczby osób niż zameldowanych przez okres dłuższy niż jeden miesiąc.
- c) Wszystkie zmiany dotyczące ilości zamieszkujących w lokalu osób winny być zgłaszane do Spółdzielni w przeciągu 7 dni od zaistniałego zdarzenia. Naliczanie opłat zależnych od ilości zamieszkałych osób korygowane jest w kolejnym miesiącu po miesiącu, w którym zmiana miała miejsce.

- d) Urządzeniem pomiarowym jest:
- licznik wody zimnej i ciepłej,
 - licznik energii elektrycznej,
 - gazomierz.

10. **Pożytkach** – należy przez to rozumieć:
1. Pożytki z nieruchomości wspólnej, służące pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.
 2. Pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogące służyć pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
11. **Zarządzaniem nieruchomościami** – należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej poszczególnych nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.
12. **Oplatach zależnych** – należy przez to rozumieć te opłaty, których wielkość ustalają właściwe organy Spółdzielni. Wysokość tych opłat w większości wynika z obowiązujących przepisów i konieczności utrzymania zasobów spółdzielczych w należytych stanie.
13. **Oplatach niezależnych** – należy przez to rozumieć wszystkie te opłaty, których wielkość nie zależy od Spółdzielni. Są one niezależne ze względu na to, że Spółdzielnia nie ma wpływu na ich cenę i wielkość zużycia. W rozumieniu niniejszego Regulaminu do opłat niezależnych zaliczamy opłaty za:
- energię elektryczną,
 - energię cieplną,
 - wodę i odprowadzanie ścieków,
 - dostawę gazu,
 - gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - podatki i opłaty lokalne.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Koszty gospodarki zasobami spółdzielczymi obejmują:
 - koszty zarządzania nieruchomościami,
 - odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - koszty dostawy energii cieplnej,
 - koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
 - koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - koszty dostawy gazu,
 - koszty utrzymania domofonów,
 - podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - koszty utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - inne koszty związane z gospodarką zasobami spółdzielczymi
2. W Spółdzielni obowiązuje bezwynikowa zasada gospodarki finansowej. Oznacza to, że różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

3. Podstawą prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni są roczne plany rzeczowo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi jest podstawą do dokonania korekty planu finansowo-rzeczowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

III. OKREŚLENIE POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI KOSZTÓW DLA ZRÓŻNICOWANIA NIERUCHOMOŚCI.

W związku z występującymi w Spółdzielni różnymi formami praw do korzystania z lokali spółdzielczych istnieją różnice w uczestnictwie w poszczególnych kosztach.

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu lub członkowie będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestnictwa w kosztach związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 1.1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
 - 1.2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
 - 1.3. Właściciele lokali opłaty związane z wieczystym użytkowaniem gruntu i podatkiem od nieruchomości wnoszą bezpośrednio do właściwego Urzędu, natomiast pozostali członkowie dokonują tych opłat za pośrednictwem Spółdzielni.
2. Właściciele lokali i właściciele własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie będący członkami uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
 3. Najemcy lokali mieszkalnych uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem lokali na warunkach określonych w umowach najmu.
 4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do dnia opróżnienia lokalu uiszczać odszkodowanie w wysokości nie niższej niż opłaty użytkowników nie będących członkami.

IV. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego zaliczamy:

- koszty dostawy energii cieplnej,
- koszty dostawy zimnej i ciepłej wody i odprowadzania ścieków,
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie dotyczący danego lokalu mieszkalnego, o ile nie są uiszczane przez właściciela,
- koszty dostawy gazu,
- koszty eksploatacji domofonu,
- inne, jeżeli takie występują.

2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zaliczamy:

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w części wspólnej,
- koszty energii elektrycznej zużytej do użytku ogólnego,
- koszty przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich,
- koszty ubezpieczenia majątkowego,
- podatek od nieruchomości dotyczący części wspólnej oraz opłata za wieczyste użytkowanie,
- koszty utrzymania czystości części wspólnych budynku,
- koszty konserwacji części wspólnych nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni,
- koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości,
- koszty zarządzania nieruchomością,
- inne, jeżeli takie występują.

3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni zaliczamy:

- koszty utrzymania czystości,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty zużycia energii elektrycznej (w tym oświetlenie terenów Spółdzielni),
- podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie,
- koszty utrzymania infrastruktury,
- koszty pozostałe związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni służące do użytku wspólnego, w tym ubezpieczenia,
- inne, jeżeli takie występują.

V. ZASADY KALKULACJI I ROLZICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI< NIERUCHOMOŚCI

WSPÓLNYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE SPÓŁDZIELNI.

1. Zasady kalkulacji i rozliczania kosztów stanowiących odrębne pozycje opłaty eksploatacyjnej:

- 1.1. Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej przedstawia Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Knurowianka” i dokonywania rozliczeń tych kosztów z użytkownikami lokali, obowiązujący w Spółdzielni.
- 1.2. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przedstawia Regulamin rozliczeń zużycia wody w oparciu o indywidualne odczyty wodomierzy, obowiązujący w zasobach Spółdzielni.
- 1.3. Zasady kalkulacji i rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi:
 - wysokość opłaty, tj. stawkę i sposób jej naliczania uchwała Rada Miasta Knuruwa,
 - jednostką rozliczeniową kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi jest liczba osób zamieszkałych w danym lokalu,
 - koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w lokalach użytkowych ustala się na podstawie wskaźnika nagromadzenia odpadów. Jeżeli najemca zawarł indywidualną umowę z firmą wywożącą odpady, fakt ten powinien znaleźć odzwierciedlenie w zawartej ze Spółdzielnią umowie. Rozliczenie kosztów następuje poprzez przekazanie opłat do Urzędu Miasta Knuruwa w wysokości naliczenia na podstawie złożonej deklaracji.
- 1.4. Zasady kalkulacji podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie:
 - podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o stawki uchwalane przez Radę Miasta Knuruwa,
 - podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność uiszcza we własnym zakresie właściciel mieszkania, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Knuruwa,
 - podatek od nieruchomości dla lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych w danej nieruchomości i określony dla danego lokalu mieszkalnego, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu,
 - podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni wyliczany będzie dla całej Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Knuruwa i obciąży poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej danej nieruchomości,
 - lokale użytkowe podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie opłacają w stawce czynszu.

- 1.5. Zasady kalkulacji i rozliczania kosztów dostawy gazu sieciowego:

Koszty dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze, nalicza się na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę na poszczególne budynki. Opłaty ustalane są oddzielnie dla każdego budynku w przeliczeniu na osoby zamieszkałe w lokalu, na podstawie kosztów poniesionych w ubiegłym roku. W kosztach tych uwzględnia się zmiany cen oraz różnicę pomiędzy planowaną a rzeczywistą wielkością kosztów przypadających na dany budynek.

1.6. Zasady kalkulacji kosztów urządzeń domofonowych:

Koszty eksploatacji urządzeń domofonowych nalicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego, zgodnie z obowiązującą umową zawartą z firmą konserwującą urządzenia, określającą koszty. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

2. Zasady kalkulacji kosztów stanowiących elementy kalkulacyjne stawki eksploatacyjnej:

2.1. Zasady kalkulacji kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku:

Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku obejmujące nieruchomości wspólną danej nieruchomości ustala się w oparciu o przewidywane koszty, tj. o faktyczne zużycie w roku poprzednim, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen przez dostawcę.

2.2. Zasady kalkulacji kosztów przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich.

Kalkulowane koszty przeglądów technicznych i usług kominiarskich ustala się w oparciu o obowiązujące przepisy oraz analizy cen rynkowych. Koszty przeglądów technicznych oraz usług kominiarskich wykonywanych w danej nieruchomości obciążają bezpośrednio daną nieruchomość, a następnie poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.3. Zasady kalkulacji kosztów ubezpieczenia:

Koszty ubezpieczenia ustala się w oparciu o wartość przedstawionego do ubezpieczenia majątku Spółdzielni. Koszty ubezpieczenia majątku części wspólnych danej nieruchomości obciążają poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty ubezpieczenia majątku obejmującego nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni obciążają proporcjonalnie poszczególne nieruchomości, a następnie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty ubezpieczenia majątku obejmującego lokale użytkowe są uwzględnione w stawce czynszu lokali użytkowych.

2.4. Zasady kalkulacji kosztów bieżącej eksploatacji i konserwacji poszczególnych nieruchomości i takich jak:

- dezynsekcja i deratyzacja,
- naprawa placyków gospodarczych,
- bieżąca konserwacja,
- inne,

planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z roku poprzedniego z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen usług. W/w kosztami są obciążane poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości a następnie na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.5. Zasady kalkulacji kosztów eksploatacji i konserwacji kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

Do kosztów eksploatacji i bieżącej konserwacji kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zaliczamy koszty:

- gospodarskiego utrzymania terenu,
- naprawę dróg, chodników i parkingów,
- naprawa placyków zabaw,
- pielęgnacja trawników, żywopłotów, wycinki i pielęgnacji drzew,
- inne.

Koszty te planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z roku poprzedniego, z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen kosztów. Kosztami tymi są obciążane poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej.

2.6. Zasady kalkulacji kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni:

Do kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców tj. :

- koszty płac pracowników etatowych i narzutów na płace,
- wynagrodzenia z tytułu umów o dzieło i umów zlecenia,
- koszty administracyjne, obejmujące opłaty telekomunikacyjne, koszty artykułów biurowych, opłaty pocztowe, prasa, szkolenia i delegacje pracowników, reprezentację i reklamę, środki czystości i higieny, badania okresowe pracowników, prowizje bankowe, opłaty sądowe, notarialne, administracyjne itp.
- koszty wyposażenia
- koszty zakupu, amortyzacji, ubezpieczenia majątku itp.,
- koszty organów samorządowych ,
- koszty nie wymienione powyżej.

Koszty zarządzania obciążają lokale mieszkalne i pozostałą działalność, proporcjonalnie do struktury przychodów. Koszty dotyczące lokali mieszkalnych obciążają poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do wartości przychodów z danej nieruchomości, a następnie lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

VI. ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy, prowadząc jednocześnie ewidencję naliczeń i kosztów na poszczególne nieruchomości. Fundusz tworzy się z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz innych źródeł. Wielkość odpisów na dany rok kalendarzowy ustala się w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów Spółdzielni. Plan opracowuje się w oparciu o potrzeby wynikłe z corocznych przeglądów technicznych zasobów spółdzielczych. Wszystkie koszty remontów dotyczące danej nieruchomości obciążają daną nieruchomość i w całości ewidencjonowane są jako koszty danej nieruchomości.

Koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obciążają koszty wszystkich nieruchomości, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty remontów lokali użytkowych pokrywane są z wpływów z tych lokali.

Regulamin wchodzi w życie z dniem ustalonym uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Knurowianka” w Knurowie.