

R E G U L A M I N

**Ustalania i rozliczania kosztów eksploatacyjnych i remontowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków”**

Regulamin niniejszy został opracowany m.in. w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (z późn. zm.)
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "GWARDKÓW" w Gliwicach

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne lokale oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zajmowanych jako :
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - odrębną własność lokalu,
 - najem lokalu użytkowego,
 - bez tytułu prawnego.
2. Dla potrzeb niniejszego Regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - 1) **użytkownik lokalu:**
 - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie, własnościowe) lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - osoba nie będąca członkiem spółdzielni, posiadająca prawo odrębnej własności lokalu,
 - najemca lokalu,
 - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
 - 2) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub niemieszkalny (lokal użytkowy, garaż),
 - 3) **lokal mieszkalny** - wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
 - 4) **lokal niemieszkalny** - pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi niebędący mieszkaniem (lokal użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, garaż),
 - 5) **udział w nieruchomości wspólnej** - stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami pomieszczeń przynależnych znajdujących się w danej nieruchomości określony w treści prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach,
 - 6) **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania
 - 7) **nieruchomość** – działka niezabudowana lub zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi albo budynkami o innym przeznaczeniu trwale związanymi z gruntem, dla których założona jest księga wieczysta,
 - 8) **nieruchomość wspólna** – grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
 - 9) **mienie Spółdzielni** – nieruchomości niezabudowane i zabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych (art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

- 10) **pożytki** – przychody z najmu lokali, powierzchni ogólnego użytku, dzierżawy gruntu itp., które służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wszystkie ponoszone przez Spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości, w szczególności:

- 1) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wymiany wodomierzy,
- 2) koszty ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,
- 3) koszty ciepła dla potrzeb podgrzania wody,
- 4) koszty wywozu nieczystości,
- 5) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby nieruchomości,
- 6) koszty utrzymania domofonów,
- 7) podatek od nieruchomości,
- 8) opłata przekształceniowa,
- 9) opłata za wieczyste użytkowanie,
- 10) koszty konserwacji budynków, budowli, urządzeń i instalacji,
- 11) koszty obowiązkowych przeglądów,
- 12) odpis na fundusz remontowy,
- 13) koszty utrzymania części wspólnych,
- 14) koszty zarządzania i administracji,
- 15) inne koszty nie wymienione w pkt 1- 14, a związane z utrzymaniem nieruchomości.

III. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§3

Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi są:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) udział lokalu w nieruchomości wspólnej,
- 3) inne, o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

§4

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości w ramach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- 1) ewidencję ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacyjnych wg faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami (jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do nieruchomości) rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

§5

1. Wysokość zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika z rocznego planu finansowo - gospodarczego nieruchomości uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Planowane opłaty, o których mowa w ust. 1, mogą być większe do 10% w stosunku do istniejących stawek, na poczet przyszłych zmian opłat.
3. W przypadku gdy po uchwaleniu planu finansowo – gospodarczego nastąpi istotna zmiana cen wpływająca na wzrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat.
4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości, za wyjątkiem kosztów niezależnych od Spółdzielni, są okresy roczne, pokrywające się z latami kalendarzowymi.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 6

Obowiązek uiszczania zaliczkowych opłat za lokal powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu lub wejścia w jego posiadanie lub władanie.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi centralny fundusz termomodernizacji w celu dokończenia spłaty kosztów poniesionych na termomodernizację wszystkich budynków Spółdzielni.
2. Po spłaceniu wszystkich kosztów poniesionych na termomodernizację budynków fundusz ulega rozwiązaniu.

IV. PODZIAŁ I ROZLICZANIE KOSZTÓW

§ 8

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wymiany wodomierzy rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków”.
2. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz dla potrzeb podgrzania wody rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy oraz zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w zasobach SM „GWARKÓW” w Gliwicach”

§ 9

Koszty wywozu nieczystości są ustalane zgodnie z Uchwałą Rady Miasta.

§10

Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia części wspólnych nieruchomości (np. korytarze piwniczne, klatki schodowe) rozliczane są na podstawie faktur, ustalając stawkę rozliczeniową w zł/lokal.

§ 11

1. Koszty utrzymania domofonów finansowane są z funduszu domofonowego.
2. Obciążenie poszczególnych lokali za konserwację domofonów ustala się wg stawek w zł/lokal.
3. Opłata na fundusz domofonowy ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej w wysokości zabezpieczającej pokrycie kosztów wymienionych w pkt 5 niniejszego paragrafu.

4. Brakującą do wykonania zaplanowanego zadania część środków finansowych, Zarząd może doraźnie w formie pożyczki uzupełnić ze środków funduszu remontowego.
5. W ramach opłaty pobieranej przez Spółdzielnię na konserwację domofonów pokrywane są koszty następujących robót:
 - 1) wymiany kaset domofonowych,
 - 2) wymiana przewodów,
 - 3) czyszczenie i naprawa podłączeń przewodów,
 - 4) sprawdzenie i naprawa zabezpieczeń przewodów,
 - 5) sprawdzenie i naprawa urządzeń elektronicznych,
 - 6) okresowe przeglądy i utrzymanie instalacji w należytym stanie.
6. Koszt wymiany unifonów (urządzeń odbiorczych instalowanych w lokalu mieszkalnym) pokrywa użytkownik lokalu mieszkalnego we własnym zakresie.

§ 12

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na:
 - podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - podatek od lokali mieszkalnych,
 - podatek od lokali użytkowych, garaży.
2. Podatek obciążający poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danego lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) i wynikającej z niego wysokości obciążeń,
3. Użytkownicy lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą.

§ 13

1. Ponoszoną przez Spółdzielnię opłatę przekształceniową gruntu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Użytkownicy lokali stanowiących odrębną własność, rozliczają się z tytułu opłaty przekształceniowej indywidualnie z Gminą.

§14

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych na cele mieszkalne rozliczane są na wszystkie lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej tych lokali.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę garażową rozliczane są na wszystkie garaże posadowione na danej nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej tych garaży.
3. Użytkownicy garaży stanowiących odrębną własność, rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie indywidualnie z Gminą

§15

Koszty obowiązkowych przeglądów budynków, budowli, urządzeń, instalacji i infrastruktury wynikające z przepisów ustalane są w zł/lokal na podstawie faktur wystawionych za te usługi.

§16

1. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążający lokale jest ustalany wg stawek w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich potrzeb.
3. Ponośzone przez Spółdzielnię rzeczywiste koszty robót remontowych pokrywane są środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym, zgodnie z ustaleniami planu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§17

1. Finansowanie przedsięwzięć remontowych do czasu zakończenia rozliczenia kosztów poniesionych w Spółdzielni na termomodernizację wszystkich nieruchomości realizowane jest w taki sposób, że z funduszu remontowego gromadzonego w poszczególnych nieruchomościach naliczony jest odpis w wysokości 80% i przekazywany na fundusz remontowy centralny, z którego wykonywana jest termomodernizacja. Środki te podlegają zwrotowi w kolejnych latach.
2. W przypadku zbycia prawa do lokalu w okresie, o którym mowa w ust.1, nabywca lokalu uczestniczy w finansowaniu termomodernizacji na zasadach określonych w tym ustępie.

§ 18

W zakresie ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych, w tym kosztów związanych z remontami, wszyscy użytkownicy lokali, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego, ponoszą koszty naliczane w zł/m² powierzchni zajmowanego lokalu.

§ 19

Do części wspólnych danej nieruchomości przyjmowanych do rozliczeń kosztów utrzymania, zalicza się w szczególności :

- klatki schodowe,
- korytarze,
- pomieszczenia wspólnego użytku (wózkownie, pralnie, suszarnie, strychy - jeżeli nie zostały wymienione w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, jako własność Spółdzielni),
- dachy,
- elewacja,
- stolarka klatek schodowych i korytarzy piwnicznych,
- posadzki balkonowe w części konstrukcyjnej (bez okładzin zewnętrznych),
- instalacja centralnego ogrzewania wraz z zaworem odcinającym (bez grzejnika),
- piony instalacji wodnej wraz z podejściem do zaworu i z zaworem odcinającym wodę,
- piony instalacji kanalizacyjnej wraz z podejściami do pierwszego kielicha, umożliwiające podłączenie poziomego sanitarnego,
- przyłącza wodno-kanalizacyjne i sanitarne do budynku,
- instalacja gazowa wraz z zaworami odcinającymi bez urządzeń i przyborów gazowych,
- chodniki,
- drogi,
- place zabaw,
- altany śmietnikowe,
- miejsca postojowe,
- tereny zielone,
- instalacja elektryczna od rozdzielni głównej w budynku do zacisków przedlicznikowych w lokalu,
- instalacja oświetlenia zewnętrznego,

- konstrukcja budynku,
- instalacja odgromowa,
- przewody kominowe (bez kratki wentylacyjnej),
- pionowy instalacyjny z zabudową (bez okładzin zewnętrznych tj. kafle, tapety itp.),
- pomieszczenia użytkowe spełniające funkcje techniczne,
- wszystkie inne elementy budynku wewnętrzne i zewnętrzne umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie danej nieruchomości, a także te, które nie służą wyłącznie użytkownikowi danego lokalu.

§20

1. Koszty prac remontowych i konserwacyjnych wykonywanych w lokalu, z pominięciem części wspólnych danej nieruchomości, obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.
2. W przypadku prac na instalacji centralnego ogrzewania wymagających spuszczenia wody z instalacji użytkownik lokalu ponosi koszty spuszczenia wody i ponownego napełnienia instalacji, które ustalone są ryczałtowo w zł/lokal, niezależnie od ilości pionów, zgodnie z ofertą firmy zewnętrznej obsługującej Spółdzielnię w ramach usługi związanej z konserwacją zasobów.

§21

1. Koszty zarządzania i administracji obejmują koszty zarządzania nieruchomościami oraz koszty zarządzania mieniem Spółdzielni. Do kosztów tych należą:
 - koszty utrzymania lokali administracyjnych, w tym: centralne ogrzewanie, energia elektryczna, woda i kanalizacja, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, utrzymanie czystości, remonty, konserwacje i przeglądy, wywóz nieczystości komunalnych i inne,
 - koszty osobowe wraz z ustawowymi świadczeniami społecznymi z tytułu umów o pracę, umowy zlecenia i o dzieło, ustawowe świadczenia socjalne, delegacje, szkolenia oraz inne świadczenia na rzecz pracowników,
 - usługi bankowe, pocztowe, telekomunikacyjne, poligraficzne, informatyczne, ochrony obiektu, BHP,
 - koszty ubezpieczenia,
 - odpisy amortyzacyjne,
 - pozostałe koszty, w tym: badanie bilansu, materiały biurowe, koszty prasy i wydawnictw, koszty używania samochodów prywatnych do celów służbowych, dozór, prowizje bankowe, ogłoszenia prasowe, wydatki reprezentacyjne, naprawy wyposażenia i inne,
 - obsługa organów spółdzielczych, w tym: wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej i Zarządu jako organów samorządu spółdzielczego, szkoleń, materiałów biurowych, zebrań członkowskich i walnego zgromadzenia członków, składki na Związek Rewizyjny, koszty lustracji, pozostałe koszty zarządzania mieniem spółdzielni,
 - obsługę prawną, opłaty sądowe i skarbowe.

§ 22

1. Koszty zarządzania i administracji dla nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię są kalkulowane dla każdej ich pozycji składowej jako element planu gospodarczego i rozliczane w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Użytkownicy lokali pokrywają koszty zarządzania i administracji wnosząc zaliczki, zwane stawką eksploatacyjną.

V. UTRZYMANIE I KONSERWACJA BUDYNKÓW, BUDOWLI, URZĄDZEŃ INSTALACYJNYCH.

§ 23

Koszty utrzymania i konserwacji budynków, budowli i urządzeń instalacyjnych obejmują:

- konserwację i utrzymanie instalacji wodno-kanalizacyjnych i gazowych,
- konserwację i utrzymanie instalacji elektrycznej oraz odgromowej,
- badanie instalacji elektrycznej oraz odgromowej,
- badanie instalacji gazowej,
- usługi kominiarskie, w tym badania i czyszczenie przewodów kominowych,
- utrzymanie czystości, zieleni, odśnieżanie nieruchomości w tym dachów, zbijanie sopli itp.,
- energię elektryczną dla części wspólnej,
- dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację pomieszczeń wspólnego użytku, a także mieszkań w uzasadnionych przypadkach na wniosek administracji i po akceptacji Zarządu,
- transport w zakresie obsługi nieruchomości,
- ubezpieczenie i umorzenie wartości budynków,
- pozostałe koszty eksploatacji, w tym m.in.: proste naprawy, naprawa i konserwacja wiat śmietnikowych, usługi geodezyjne, doręczanie opłat czynszowych i korespondencji spółdzielczej, materiały (m.in. piasek, sadzonki) i inne,
- inne koszty, niezaliczone do robót remontowych.

§ 24

1. Koszty utrzymania i konserwacji budynków, budowli, urządzeń i instalacji kalkulowane i rozliczane są na m² powierzchni użytkowej dla każdej nieruchomości i stanowią część składową opłaty eksploatacyjnej.
2. Użytkownicy lokali pokrywają koszty konserwacji oraz koszty dotyczące utrzymania pozostałego mienia Spółdzielni, poza nieruchomościami mieszkalnymi, o ile nie są w całości pokryte z gospodarki tym mieniem, proporcjonalnie wnosząc zaliczki w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

VI. DOSTARCZANIE PAKIETU PODSTAWOWEGO TV KABLOWEJ

§ 25

1. Spółdzielnia zapewnia dostęp do odbioru stacji RTV poprzez udostępnienie nieruchomości operatorom upoważnionym do świadczenia takich usług.
2. Indywidualne montowanie anten RTV przez użytkowników lokali może się odbyć wyłącznie w wyznaczonych miejscach, za pisemną zgodą Spółdzielni i nie może narażać na szkodę lub niszczenie substancji budowlanej, a także musi być zgodne z warunkami wyznaczonymi przez administrację Spółdzielni.

VII. OPŁATY ZA GARAŻ

§ 26

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty obejmujące:
 - 1) koszty zarządzania i administracji
 - 2) podatek od nieruchomości
 - 3) opłatę za wieczyste użytkowanie
2. Opłaty za garaż naliczane są w zł/m² powierzchni garażu.
3. Koszty konserwacji, remontów i utrzymania czystości w obrębie garaży użytkownicy ponoszą we własnym zakresie.
4. Spółdzielnia, na wniosek wszystkich użytkowników garaży w danym zespole garażowym, może zlecić wykonanie konserwacji lub remontu w obrębie tego zespołu garażowego pod warunkiem ustalenia sposobu pokrycia kosztów związanych z ich wykonaniem.
5. W przypadku wykonywania prac związanych z konserwacją lub remontem garaży za zgodą wszystkich użytkowników danego zespołu garażowego tworzony jest fundusz celowy na pokrycie kosztów związanych z pracami konserwacyjnymi lub remontowymi wykonanymi w obrębie tych garaży.
6. Fundusz tworzony jest na czas określony i rozwiązywany po spłacie wszystkich kosztów związanych z wykonaniem zadania.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

1. W przypadku wystąpienia kosztów nieujętych w niniejszym Regulaminie, Zarząd podejmuje decyzję o ich podziale i sposobie pokrycia przez użytkowników lokali.
2. W przypadku, gdy z powierzchni wspólnego użytkowania (np. suszarnia, rowerownia, wózkownia), korzysta jeden użytkownik lokalu, wówczas na jego wniosek Spółdzielnia za zgodą pozostałych użytkowników lokali (za wyjątkiem osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu) może zawrzeć z nim umowę najmu.

**Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Nr 16/2020
z dnia 17.09.2020r.**