

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania
nieruchomości oraz ustalania opłat
za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
"Z A M E K" w Ciechanowie

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o:

1. ustawę Prawo Spółdzielcze
2. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych
3. ustawę o rachunkowości
4. ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych
5. ustawę o podatku i opłatach lokalnych
6. ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
7. Statut Spółdzielni

§ 1

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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 uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na tych samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 2

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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia przeznaczają na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na docieplenie budynków, remonty mienia Spółdzielni i na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 3

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości, a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczanie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 4

Za jednostkę rozliczeniową poszczególnych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się:

1. 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. udział w powierzchni wspólnej,
3. osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym,
4. wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu
5. wskazania podzielników kosztów ogrzewania.

§ 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc itp. to jest pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkowania.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

Powierzchnia użytkowa: loggi, antresol, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic, klatek schodowych zaliczana jest do powierzchni wspólnej budynku.

2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oblicza się wg dokumentacji technicznej, przyjętego przez Spółdzielnię budynku do eksploatacji.

§ 6

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych / np. przedpokój / i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

§ 7

1. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach ustala się w oparciu o oświadczenie złożone przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.
2. Podstawą do uwzględnienia zmiany stanu ilościowego zamieszkujących w poszczególnych lokalach mieszkalnych osób, są pisemne oświadczenia osób posiadających tytuł prawny do lokalu. Osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu są zobowiązane do zgłoszenia w Spółdzielni każdej zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmiany. Uwzględnienie w opłatach za używanie lokalu zmiany stanu zamieszkałych osób, następuje od kolejnego miesiąca, po miesiącu, w którym zostało złożone oświadczenie.

§ 8

1. Lokalem jako jednostką rozliczeniową eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest mieszkanie lub lokal użytkowy oraz garaż.
2. Urządzeniem pomiarowym zainstalowanym dla lokalu jest: wodomierz, gazomierz i licznik energii elektrycznej.

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują między innymi:

1) koszty zależne od Spółdzielni:

- a) koszty eksploatacji,
- b) odpisy na fundusz remontowy,
- c) konserwacja.

2) koszty niezależne od Spółdzielni:

- a) centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody,
- b) dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- c) wywóz nieczystości stałych,
- d) podatek od nieruchomości,
- e) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
- f) koszty energii elektrycznej,
- g) koszty konserwacji dźwigów.

§ 10

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują między innymi:

- a) materiały wydawane pracownikom GZM w celu utrzymania budynków i terenów zewnętrznych w należyłym stanie,
- b) płace i narzuty na płace,
- c) koszty związane z utrzymaniem biura Spółdzielni, w tym dozór obiektów,
- d) narzut kosztów ogólnoadministracyjnych,
- e) ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
- f) konserwację zieleni i utrzymywanie terenów zielonych,
- g) odpis na fundusz świadczeń socjalnych,
- h) koszty usług komunalnych,
- i) koszty sprzątania,
- j) koszty przeglądów okresowych,
- k) pozostałe koszty, (prowizje bankowe, amortyzacja, opłaty pocztowo-telekomunikacyjne, deratyzacja, ekwiwalent za pranie odzieży),
- l) składki członkowskie na rzecz organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- m) bezosobowy fundusz płac i inne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu,
- n) inne wg potrzeb.

2. Wymienione w ust. 1 składniki rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Wysokość kosztów bieżącej działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych wynika z potrzeb Spółdzielni i jest określana w planie rocznym.
4. Średni koszt eksploatacji poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży /na m² p.uż. / ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przypadających na te lokale przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określoną w § 3 ust. 1- 3 . Stanowi on podstawę do obciążenia, poszczególnych lokali, jako stawka eksploatacji.
5. W stosunku do kosztów eksploatacji nieruchomości wprowadza się następujące współczynniki korekcyjne dla budynków SML-W „Zamek” – Tabela nr 1, z zastrzeżeniem współczynników określonych w Tabeli nr 2 :

Tabela nr 1

Rodzaj kondygnacji	w budynkach pięcio- kondygnacyjnych	w budynkach trzy-kondygnacyjnych
Parter	0,95	0,95
I piętro	1,15	1,05
II piętro	1,05	1,00
III piętro	0,95	-
IV piętro	0,90	-

Tabela nr 2

Rodzaj kondygnacji	Budynki			
	ul.Gwardii Lud. WRN 1, ul.Ściegiennego 1,3,8 -*, ul.W. Sikorskiego 7	ul.Warszawska 62	ul.Warszawska 16	Plac Kościuszki 1/3
Parter	1,00	0,95	-	-
I piętro	1,00	1,10	1,10	1,10
II piętro	1,00	1,05	1,00	1,05
III piętro	1,00	0,90	0,90	0,95
IV piętro	1,00	-	-	0,90
*dot. kolejnych od V-X piętra	1,00	-	-	-

§ 11

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody określa odrębny regulamin.

§ 12

1. Koszty zużycia energii elektrycznej dla celów oświetlenia terenu i klatek schodowych rozlicza się na lokale mieszkalne w danej nieruchomości.

§ 13

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmują łącznie koszty zimnej wody zużywanej w postaci zimnej i podgrzanej / bez kosztów podgrzania / oraz łączny koszt odprowadzania tej wody w formie ścieków.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się według wskazań wodomierzy. W przypadku niesprawności wodomierza ilość zużytej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody wynikającego ze wskazania wodomierza w stosunku do poprzednich okresów rozliczeniowych, poczynając od początku roku.
3. Użytkownicy lokalu dokonują miesięcznych przedpłat na pokrycie kosztów dostawy ciepłej wody i odprowadzenie ścieków.
4. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grup budynków w przypadku dostarczania ciepłej wody z węzła grupowego.
5. Rozliczenie różnicy pomiędzy kosztami ponoszonymi na rzecz dostawcy wody i odbiorcy ścieków a opłatami ustalonymi na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych następuje rocznie proporcjonalnie do średniej liczby osób zamieszkałych w budynku lub w grupie budynków i ewentualny niedobór pokrywany jest w następnym roku.

§ 14

1. Rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość opłat w danej nieruchomości – budynku mieszkalnym wynika z iloczynu miesięcznej stawki opłaty za gospodarowanie odpadami przez ilość zamieszkałych osób.
3. Miesięczna stawka opłaty za gospodarowanie odpadami jest uzależniona od wysokości stawki określonej przez właściwy organ gminy.
4. Ilość osób zamieszkałych w danej nieruchomości jest ustalona na podstawie oświadczeń o liczbie osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. Za podstawę określenia ilości osób uwzględnionych do rozliczeń przyjmuje się stan na pierwszy dzień każdego miesiąca rozliczeniowego zgłoszone do ostatniego dnia ubiegłego miesiąca.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach mieszkalnych i użytkowych, określają przepisy uchwalone przez właściwe organy gmin, na terenie których znajdują się poszczególne nieruchomości.

§ 15

Podatek od nieruchomości:

1. opłacany przez Spółdzielnię ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na:
 - a) podatek od gruntu,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych,
 - d) podatek od garaży.
 - e) podatek od piwnic

2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1, poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli w lokalu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1, poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 16

1. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych i garaży opłatami za wieczyste użytkowanie dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli charakter lokalu powoduje zmniejszenie opłaty za wieczyste użytkowanie to odpowiednio obniża się obciążenie tego lokalu.
2. Właściciele lokali użytkowych i garaży stanowiących wyodrębnioną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie indywidualnie z właścicielem gruntu.

§ 17

1. Opłata z tytułu użytkowania garażu obejmuje część kosztów eksploatacji określonych w rozdziale, przypadających na garaże.
2. Opłata eksploatacyjna garaży nie obejmuje kosztów remontowo-konserwacyjnych. Użytkownicy garaży ponoszą koszty remontów i konserwacji we własnym zakresie.

§ 18

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe w poniższy sposób:
 - a) budynki zlokalizowane przy ul. Ściegiennego 1,3,8
 - parter zwolniony z obciążeń
 - pierwsze piętro w wysokości 50% poniesionych kosztów
 - pozostałe kondygnacje 100% kosztów
 - b) budynek zlokalizowany przy ul Sikorskiego 7
 - parter w wysokości 50% poniesionych kosztów
 - pozostałe kondygnacje 100% kosztów.
4. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

§ 19

W przypadku nabycia lokalu w drodze przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu w SML-W „Zamek” w Ciechanowie, obowiązek wnoszenia opłaty za lokal powstaje w dniu protokolarnego przekazania lokalu. Warunkiem przekazania lokalu jest wpłacenie przez nabywcę całej wylicytowanej kwoty na konto Spółdzielni.

§ 20

1. Ustalenie i zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 9 pkt 1 następuje na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu.
2. Ustanie i zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 9 pkt 2 następuje na podstawie Uchwały Zarządu.

§ 21

Rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu ,opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w :

- a) ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) regulaminie rozliczeń finansowych SML-W „Zamek” w Ciechanowie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- c) statucie Spółdzielni.

§ 22

1. Jeżeli postawiony do dyspozycji użytkownika lokal wyposażony jest w indywidualne urządzenia pomiarowe wówczas w protokole przekazania tego lokalu należy określić stan początkowy odczytu wszystkich znajdujących się w nim urządzeń pomiarowych.
2. Opłaty miesięczne za użytkowanie lokalu płatne są z góry do dnia 12 -go każdego miesiąca.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tyt. używania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz samowolnie potrąconych kwot rozszczeniowych, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za każdy miesiąc oraz nalicza koszty wezwań do zapłaty.
4. Obowiązek opłat za używanie lokalu ustaje z dniem przejęcia lokalu protokolarnie przez Spółdzielnię.
5. Opłaty za mieszkania i lokale użytkowe postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca – pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-dniu miesiąca – za ½ miesiąca
6. O zmianie opłat za użytkowanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia właścicieli lub najemców lokali pisemnie, co najmniej 14 dni (w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni) oraz 3 miesiące (w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni) przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 23

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2021r.
Uchwała nr 11/2021r. Rady Nadzorczej z dnia 25.10.2021 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Regina Grabowska/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Stefan Rutkowski /

Uchwała Nr 11/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie z dnia 25 października 2021r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SML-W „ZAMEK” w Ciechanowie”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 42 ust 1 pkt 16 Statutu, ustala co następuje:

§ 1

Uchwala się „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SML-W „ZAMEK” w Ciechanowie”, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr 5/2009 Rady Nadzorczej z dnia 11 maja 2009r. wraz z „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SML-W „ZAMEK” w Ciechanowie”, stanowiącym Załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
/Regina Grabowska/

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
/Stefan Rutkowski/