

**Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki
zasobem lokalowym i nieruchomościami
oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2018 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 845,
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2018 r. Prawo Spółdzielcze tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285,
3. Ustawa z 23 marca 2018 r. o własności lokali tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 716,
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2018 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234,
5. Kodeks cywilny - ustawa z dnia 10 maja 2018 r. tj. Dz. U. z 20118 r. poz. 1025,
6. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o podatku od osób prawnych tj. Dz. U z 2018r. poz. 1036,
7. Ustawa z dnia 9 listopada 2018 r. o podatku od towarów i usług tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2174,
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów lokalowych i nieruchomości Spółdzielni oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali nie będące członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych.

2. Gospodarka zasobami lokalowymi i nieruchomościami w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkaniowych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej, społecznej i oświatowej.

3. Definicje pojęć używanych w niniejszym Regulaminie:

3.1. **Spółdzielnia** – ilekroć w tekście użyto słowa „Spółdzielnia”, pod pojęciem tym należy rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Sadyba” w Katowicach,

3.2. **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż (w tym wolno stojący) lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu,

3.3. **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi i/lub użytkowymi, z garażami i miejscami postojowymi w wielostanowiskowych lokalach garażowych, zabudowana garażami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta,

3.4. **powierzchnia użytkowa lokalu** – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, które ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu,

3.5. **udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości,

3.6. **nieruchomość wspólna** – stanowią grunt oraz wszystkie części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, balkony, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie, itp.), przewody wentylacyjne i kominowe, ślusarka okienna i drzwiowa w ciągach komunikacyjnych i klatkach awaryjnych, dźwigi, instalacje: elektryczne, odgromowe, teletechniczne, anteny zbiorczej, wodociągowe, hydrantowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, centralnego ogrzewania, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

Części wspólne nieruchomości są opisane w uchwałach Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,

3.7 **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, zwane dalej mieniem wspólnym** - to wszystkie nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomości w danym osiedlu, w których usytuowany jest wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego. Mieniem wspólnym są w szczególności: ciągi pieszo jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska sportowe, tereny zieleni, urządzenia sportowo-rekreacyjne, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzeniami i sieciami

G. Rudy
↓
Gruch

technicznymi uzbudowania terenu). Mienie do wspólnego korzystania stanowią również nieruchomości będące własnością innych jednostek, przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości, na podstawie zawartych ze Spółdzielnią umów użyczenia, dzierżawy, porozumień i itp.

3.8. mienie ogólne Spółdzielni to nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, a także działki przeznaczone pod realizację inwestycji i tereny służące wszystkim użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali. Mienie ogólne ze względu na swój charakter i funkcję nie jest przeznaczone do wyodrębnienia i nie stanowi mienia wspólnego, obejmuje w szczególności: nieruchomości niezabudowane, chodniki, ciągi pieszo jezdnie, ogólnodostępne parkingi, małą architekturę, tereny zielone,

3.9. użytkownikami lokali są:

a) członkowie Spółdzielni:

- posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- będący właścicielami lokali,

b) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,

c) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu niebędące członkami Spółdzielni,

d) najemcy lokali,

e) użytkownicy zajmujący lokal bez tytułu prawnego,

3.10. liczba osób zamieszkałych/zatrudnionych - to liczba osób zadeklarowana w oświadczeniu o ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym lub zatrudnionych w lokalu użytkowym,

3.11. kredyt długoterminowy - spłata przypadająca na lokal obejmująca ratę kredytu wraz z odsetkami, związaną z budową lub remontem budynku mieszkalnego.

§ 2

Koszty gospodarki zasobem lokalowym Spółdzielni dzielą się na:

a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,

b) koszty nieruchomości wspólnej, w tym z tytułu technicznej obsługi zasobów,

c) podatki i opłaty,

d) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, w tym koszty obsługi lokatora i obsługa mienia,

e) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,

§ 3

Przychody gospodarki zasobem lokalowym dzielą się na:

a) pożytki z części wspólnej nieruchomości,

b) przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

c) przychody z działalności spółdzielczej, oświatowej i kulturalnej,

d) inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem lokalowym.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT

§ 4

Koszty utrzymania lokalu i zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów określone niniejszymi zapisami dotyczą użytkowników wszystkich lokali bez względu na tytuł prawny do lokalu i charakter lokalu.

§ 5

Koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali stanowią w szczególności:

a) dostawa energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,

b) dostawa energii cieplnej na cele podgrzania wody,

c) dostawa zimnej wody i odprowadzania ścieków,

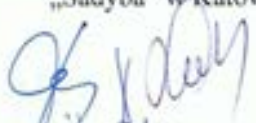
d) gospodarowanie odpadami komunalnymi,

e) dobrowolne ubezpieczenie.

§ 6

1. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody użytkowej, jak również sposób ustalania opłat zaliczkowych na ich poczet określa Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach.

2. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej w tym podgrzania wody i odprowadzenia ścieków dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe i nie wyposażonych w te urządzenia, oraz sposób ustalania opłat zaliczkowych na ich poczet określa Regulamin rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach.



3. Stawka opłaty za odbiór i gospodarowanie odpadami, ustalana jest zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Katowice: – dla lokali mieszkalnych – naliczana jest od liczby osób zamieszkałych w danym lokalu, na podstawie oświadczenia użytkownika lokalu,
– dla lokali użytkowych – na podstawie odrębnej umowy o wywóz odpadów komunalnych, bezpośrednio z odbiorcą odpadów.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym oraz o wybranym sposobie zbiórki odpadów komunalnych. Zmiany dotyczące ilości osób zamieszkałych należy zgłaszać w formie pisemnej, do daty terminu płatności za lokal. Jeżeli zgłoszenie nastąpi po terminie płatności, korekta opłat będzie obowiązywać od miesiąca następnego.

4. Ubezpieczenie lokalu mieszkalnego ze składką płatną miesięcznie wraz z opłatami za lokal jest ubezpieczeniem dobrowolnym. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który przystąpił do ubezpieczenia za pośrednictwem Spółdzielni, wnosi miesięczną ratę składki z tego tytułu w ustalonej przez Ubezpieczyciela wysokości, przy czym: a) podstawą przystąpienia do ubezpieczenia jest wypełniony i przekazany do Spółdzielni wniosek,

b) raty składki ubezpieczeniowej wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych łącznie z opłatami za użytkowanie tych lokali, nie mają wpływu na rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ani na ustalanie opłat za lokale Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach.

III KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych dzielone są w odniesieniu do danej nieruchomości na następujące części:

a) część stanowiącą odrębną własność członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni,

b) część stanowiącą własność Spółdzielni (właściciel zbiorowy),

i rozliczane proporcjonalnie do sumy udziałów tych części w nieruchomości wspólnej.

2. Wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących:

a) odrębną własność członków Spółdzielni oraz odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali,

b) własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz najmu proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych zalicza się wszystkie koszty poniesione w części wspólnej danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

4. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczącej danej nieruchomości lub na podstawie dokonywanych rozliczeń.

5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności następujące koszty:

5.1) w częściach przypadających na lokale: przeglądy kominiarskie, gazowe, elektryczne,

5.2) utrzymania czystości i porządku w budynkach, w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków, terenów, są to m.in. koszty wynagrodzenia gospodarzy, sprzątaczy, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji, itp.,

5.3) zakupu materiałów, narzędzi i sprzętu dla celów utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenach,

5.4) zużycia energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, korytarzy, itp., zużycia energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków w częściach wspólnych nieruchomości i pomieszczeniach ogólnego użytku,

5.5) odczytów urządzeń pomiarowych,

5.6) amortyzacji środków trwałych, ubezpieczeń i innych świadczeń,

5.7) obsługi technicznej zasobów, obejmującej:

a) przeglądy instalacji: gazowej, oddymiania, odgromowej, elektrycznej, itp.,

b) konserwacje instalacji: centralnego ogrzewania, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, bram garażowych, szlabanów, klimatyzacyjnej i wentylacyjnej, itp.,

c) pogotowie techniczne,

5.8) podatków i opłat obejmujące:

a) podatek od nieruchomości,

b) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu/ opłatę przekształceniową,

5.9) ochrony budynku,

5.10) odpisu na fundusz remontowy.

6. Podatki i opłaty jako koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości części wspólnych:

6.1) opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiu na podatek od: gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych, dzierżawy, itd. Podatek obciążający poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali, natomiast właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwym organem podatkowym,

6.2) ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu lub opłaty przekształceniowe rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali, natomiast właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale, rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z właścicielem gruntu.

Wysokość opłat z tytułu: podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu lub opłaty przekształceniowej, ustalana jest przez Urząd Miasta/gminę dla każdej działki gruntu objętej Księgą Wieczystą.

7. Koszty ochrony budynku jako składnik kosztów części wspólnej nieruchomości.

Na wniosek większości mieszkańców budynek może zostać objęty ochroną fizyczną przed wstępem osób niepowołanych oraz dewastacją budynku.

Koszty rozliczane są i ewidencjonowane oddzielnie dla każdego budynku objętego ochroną według wystawionych przez firmę faktur za świadczenie usługi ochrony budynku. Podział kosztów ochrony budynku, następuje według ilości lokali objętych ochroną.

8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów lokalowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości/ budynku według faktur (rachunków), na rzecz których wykonano remont. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości/budynków i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych dla każdej nieruchomości/budynku odrębnie, koszty dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali tych nieruchomości/budynków.

Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach szczegółowo definiuje zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego oraz ustala wysokość świadczenia.

IV KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 8

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni dzielą się na:

- koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni, tj. koszty, na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego,
- koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.

§ 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.

§ 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia ogólnego oraz mienia wspólnego Spółdzielni są rozliczane w danej nieruchomości, na następujące części:

- a) część stanowiącą odrębną własność członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni,
- b) część stanowiącą własność Spółdzielni (właściciel zbiorowy), proporcjonalnie do sumy udziałów tych części w nieruchomości wspólnej.

2. Wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących:

- a) odrębną własność członków Spółdzielni oraz odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali,
- b) własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz najmu proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali,

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących odpowiednio mienie ogólne Spółdzielni i mienie przeznaczone do wspólnego korzystania, zalicza się w szczególności następujące koszty:

3.1) obsługi lokatora, obejmujące koszty:

- a) utrzymania siedziby Spółdzielni i komórek funkcjonalnych zajmujących się obsługą lokatorów, w tym:
 - dostawy mediów (energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania),
 - konserwacji, przeglądów instalacji: centralnego ogrzewania, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, klimatyzacyjnej, itp.,
 - zakupu materiałów biurowych (papier kserograficzny, materiały piśmienne, itp.),

- pozostałe koszty biurowe i wyposażenia (telefony, zakup sprzętu, usługi komputerowe, naprawa, konserwacja sprzętu itp.),
- ochrony mienia,
- inne koszty (amortyzacji, ubezpieczeń, kursów i szkoleń, szkolenia BHP),
- b) koszty ogólne, w tym koszty zarządzania (administrowania) nieruchomościami, obejmujące w szczególności:
 - wynagrodzenia, świadczenia na rzecz pracowników,
 - zakup materiałów biurowych (papieru kserograficznego, znaczków pocztowych, skarbowych, materiałów piśmiennych itp.),
 - pozostałe koszty biurowe i wyposażenia (telefony, zakupy sprzętu, usługi komputerowe, naprawa, konserwacja sprzętu itp.),
 - podatki, opłaty i ubezpieczenia,
 - inne koszty (usługi bankowe, pocztowe, ksero, opłaty sądowe, PFRON, amortyzacja, kursy i szkolenia, koszty BHP, ogłoszenia prasowe, ryczałty samochodowe, badanie bilansu, lustracja, audyty, pomiary, opinie, doradztwo, monitoring obiektów, likwidacja środków trwałych, koszty organów samorządowych, książeczki opłat, pozostałe koszty),
- 3.2) obsługi administracyjnej, obejmujące koszty utrzymania:
 - a) służb administracyjnych,
 - b) bazy sprzętu i transportu,
 - c) grup konserwatorskich,
 - w tym, koszty:
 - utrzymania obiektów administracyjnych,
 - wynagrodzeń, świadczeń na rzecz pracowników,
 - dostawy mediów (energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania),
 - konserwacji, przeglądów instalacji: centralnego ogrzewania, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, klimatyzacyjnej, itp.,
 - zakup materiałów biurowych (papier kserograficzny, materiały piśmienne, itp.),
 - pozostałych kosztów biurowych i wyposażenia (telefony, zakupy sprzętu, usługi komputerowe, naprawa, konserwacja sprzętu itp.),
 - inne koszty (amortyzacja, ubezpieczenia, kursy i szkolenia, szkolenia BHP),
 - d) placów zabaw, boisk, urządzeń sportowo-rekreacyjnych (podatki i opłaty, utrzymanie czystości i konserwacji zieleni, drobne naprawy-remonty),
- 3.3) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie ogólne/wspólne Spółdzielni.

V KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

§ 11

1. Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej pociąga za sobą w szczególności:
 - 1.1) koszty utrzymania tego typu działalności,
 - 1.2) koszty imprez kulturalnych, oświatowych, sportowych,
 - 1.3) koszty organizacji wypoczynku zimowego i letniego i podobnej działalności na rzecz dzieci członków Spółdzielni,
 - 1.4) koszty prowadzenia sekcji, kół zainteresowań.

VI POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM LOKALOWYM

§ 12

1. Pożytki stanowią przychody Spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane według miejsca ich powstania.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Walne Zgromadzenie Członków może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

VII ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

§ 13

Wysokość stawki opłaty na pokrycie poszczególnych składników kosztów eksploatacji i utrzymania zasobu lokalowego ustalone są w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 14

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 oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, zastrzeżeniem § 12 ust 2 Regulaminu.

3. 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 uiszczanie opłat.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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 takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 Regulaminu.

5. Członkowie Spółdzielni, uczestniczą ponadto w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.

6. Użytkownicy lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (członkowie Spółdzielni i najemcy) wnoszą opłaty eksploatacyjne lub czynsz za używanie lokali w wysokości zabezpieczającej pokrycie kosztów eksploatacji oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Wysokość opłat winna być zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do lokalu oraz warunków umowy kredytowej.

7. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, Kodeksu cywilnego oraz Zasad najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach.

8. Wnoszenie opłat za lokal obowiązuje użytkownika od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.

9. Użytkownicy lokali zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu do 10-go każdego miesiąca.

a) prawo do lokalu w najmie, jest na poziomie stawki najmu obowiązującej w dniu wygaśnięcia prawa do zajmowanego lokalu,

b) lokatorskie prawo do lokalu, ustala Zarząd Spółdzielni- Uchwałą Zarządu.

Wysokość stawki odszkodowania nie może być niższa niż jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści.

10. Obciążenie kosztami eksploatacji w stosunku do pojedynczych lokali użytkowych może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla pojedynczego lokalu, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.

11. Za nośniki reklamowe, typu: szyldy, neony, reklamy wolnostojące, itp., Spółdzielnia pobiera opłaty zgodne z Zasadami wynajmu powierzchni reklamowych na budynkach i terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach oraz cennikiem usług reklamowych.

§ 15

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo jego części zgromadzonej przez byłego członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni potrąca się do wypłaty osobie uprawnionej wymagane zobowiązania z tytułu nie wnoszenia opłat za lokal.

2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia, w przypadkach społecznie uzasadnionych, może z dotychczasowym użytkownikiem lokalu zawrzeć umowę najmu lokalu.

§ 16

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni dokonywane jest w okresach rocznych, za wyjątkiem kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na podgrzanie wody, które są rozliczane w okresach półrocznych.

2. Stosownie do art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy,

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy.

3. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu opłat określonych w art. 4 ust 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polega na ustaleniu zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nadwyżki lub niedoboru na nieruchomości, które zwiększają przychody lub koszty tej nieruchomości w kolejnym roku, co ma bezpośredni wpływ na wysokość opłaty w przyszłym roku.

4. Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w

roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości a przychodami z opłat oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnej.

Plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni sporządzany jest w oparciu o koszty poniesione w poprzednim roku oraz przewidywany wzrost poszczególnych składników kosztów.

5. Podstawą do ustalenia opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego następują istotne zmiany mające znaczący wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego w całości lub w części.

VIII ZASADY USTALANIA PODSTAWOWYCH ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI

§ 17

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami lokalowymi eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, są:

- jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- udział w nieruchomości wspólnej, wyrażony ułamkiem zwykłym lub dziesiętnym,
- lokal,
- wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe,
- osoba zamieszkała / zatrudniona.

§ 18

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, zgodnie z określoną powierzchnią w przydziale lub w umowie.

2. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności komórki, zwane dalej pomieszczeniami przynależnymi.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego klatki schodowej na każdej kondygnacji łączącej poszczególne kondygnacje wewnątrz lokalu.

5. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

6. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 19

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.

2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.

3. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową.

4. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 20

Powierzchnię miejsca postojowego (boksu garażowego) lub lokalu garażu wielostanowiskowego stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia ograniczona ścianami budowlanymi (lub innymi przegrodami, np. wygradzonego siatką). Powierzchnia ta stanowi sumę powierzchni miejsc postojowych i powierzchni komunikacji.

§ 21

1. Uławkowy udział w nieruchomości wspólnej, obliczony wg zasady określonej w § 1 ust. 3.6 niniejszego Regulaminu, stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów: - utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości,

- utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni dla współwłaścicieli nieruchomości, tj.:

- 1) grupy właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni,
- 2) właściciela zbiorowego - Spółdzielni.



2. Stan wielkości:

- udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych grup współwłaścicieli,
- powierzchni użytkowej lokali, terenów (itp.) zajmowanych przez poszczególnych użytkowników lokali (będących, nie będących członkami Spółdzielni, najemców, dzierżawców itp.),
- powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (z podziałem na mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe i inne), wyliczany jest na dzień 1 stycznia roku bieżącego, w którym dokonywane są rozliczenia kosztów i ustalanie stawek opłat i obowiązuje dla celów rozliczania przez cały rok.

Jednostki podstawowe dla opłat za używanie lokali

§ 22

1. Jednostką podstawową miesięcznej stawki opłaty eksploatacyjnej, jest m²p.u. lokalu w danej nieruchomości. Opłata eksploatacyjna obejmuje koszty eksploatacji i utrzymania lokali, koszty eksploatacji i utrzymania mienia do wspólnego korzystania, koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni oraz koszty ogólne Spółdzielni.
2. Jednostką podstawową miesięcznej stawki odpisu, opłaty, świadczenia na fundusz remontowy, jest m² p.u. lokalu w danej nieruchomości.
3. Jednostką podstawową miesięcznej stawki opłaty na działalność społeczno wychowawczą obejmującą koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, jest m² p.u. lokalu.
4. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do lokali, ustalane są zaliczkowo zgodnie z Regulaminem rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach oraz Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach.
5. Jednostką podstawową miesięcznej stawki opłaty ochrony budynku, jest lokal w budynku objętym ochroną.
6. Jednostką podstawową miesięcznej stawki opłaty dobrowolnego ubezpieczenia jest lokal objęty ubezpieczeniem.

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej

nr 8/2022 z dnia 05.12.2022.



RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SADYBA"
w Katowicach

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"SADYBA"
ul. Szafirowa 7
40-759 Katowice