

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI i USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) obejmują:
 - A. Eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, a w tym:
 - a) eksploatację podstawową,
 - b) remont zasobów mieszkaniowych, , urządzeń pomiarowych wody i ciepła, oraz urządzeń domofonowych,
 - c) eksploatację klubów osiedlowych i boiska na działalność społeczno kulturalną.
 - B. Podatki i inne opłaty, za :
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) wieczyste użytkowanie gruntu,
 - c) ubezpieczenie .
 - C. Usługi w zakresie: dostawy wody i ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzew wody.
 - D. Gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałymi.
 - E. Eksploatację dźwigów osobowych, w tym remonty dźwigów
 - F. Usługi w zakresie dostawy gazu- liczniki zbiorcze.
 - G. Eksploatację nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe niezależnie od statusu prawa do lokalu, w tym również na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
4. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali są roczne plany kosztów i przychodów g.z.m. wchodzące w skład zbiorczego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni uchwalanego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów g.z.m., prowadzące do powstania deficytu opłat, dokonywana jest korekta planu, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
6. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów, o których mowa w w/w ust.1 pkt.C, których rozliczanie regulują odrębne regulaminy.
7. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami g.z.m. w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody g.z.m. w roku następnym, za wyjątkiem kosztów, o których mowa ust.8 n/ paragrafu.
8. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami z tytułu eksploatacji nieruchomości wybudowanej na odrębną własność jest rozliczana z poszczególnymi właścicielami lokali, na koniec każdego roku kalendarzowego.

9. W każdym przypadku, kiedy mówi się o garażach, chodzi zarówno o garaże samodzielne, jak i o stanowiska postojowe w garażach wielostanowiskowych podziemnych.
10. Oprócz stanowisk postojowych w garażach podziemnych rozróżnia się stanowiska postojowe naziemne tzw. miejsca postojowe.
11. Parking społeczny należy rozumieć teren wydzielony i zamknięty.
12. Stawki opłat wnoszonych przez członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawo do lokalu, przez członków spółdzielni posiadających odrębną własność, a także przez właścicieli niebędących członkami spółdzielni oraz innych użytkowników lokali, składają się :
 - a) ze stawek dotyczących utrzymania ich lokalu,
 - b) ze stawek na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

II. Jednostki rozliczeniowe kosztów

§ 2

1. W zależności od rodzaju kosztów stosowane są różne jednostki rozliczeniowe, takie jak m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (handlowych, usługowych, biurowych, socjalno-kulturalnych, garaży itp.), osoba zamieszkała w lokalu, lokal, m³, oraz jednostka szt. w przypadku urządzeń pomiarowych. W garażach wielostanowiskowych jednostką rozliczeniową może być miejsce postojowe, udziały miejsca postojowego lub m² powierzchni lokalu –garaż.
2. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów utrzymania nieruchomości jednostką fizyczna jest m² powierzchni użytkowej lokali, powierzchnię tę oblicza się według:
 - a) dokumentacji technicznej, dot. lokali mieszkalnych,
 - b) dokumentacji technicznej lub pomiaru z natury dot. lokali użytkowych.
3. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkujące w poszczególnych lokalach na podstawie oświadczenia użytkownika lokalu. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób podane przez użytkownika są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na bieżąco na podstawie sprawdzonych informacji, równocześnie zawiadamiając pisemnie i skutecznie użytkownika lokalu o tym fakcie.
4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, ubikacja, komórki, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

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

5. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic,
 - b) powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi / np. w monsardach/, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczeń lub jego części wynosi 140 cm

do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości powyżej 220 cm zalicza się w 100%.

6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, tarasów. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
7. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
8. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych w skład w których wchodzi :
 - a) Koszty eksploatacji podstawowej, takie jak:
 - koszty wynagrodzeń z narzutami pracowników administracji osiedlowych,
 - koszty materiałów eksploatacyjnych i drobnych sprzętów,
 - koszty energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb ogólnych budynku i funkcjonowania urządzeń,
 - koszty zarządu ogólnego Spółdzielni,
 - koszty zużycia wody, gazu i ciepła do celów technicznych i ogólnych,
 - koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu od części stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - koszty pozostałe związane z funkcjonowaniem administracji osiedla,
 - koszty pozostałe związane z eksploatacją nieruchomości i części stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

Koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonowane są odrębnie na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.

Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni następuje w oparciu o art. 15 ust.2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej – oczynszowanej lokali mieszkalnych i użytkowych.

W garażach wielostanowiskowych podziemnych - przypadającą na nie sumę kosztów eksploatacji nieruchomości rozlicza się na poszczególne stanowiska do parkowania wg przyjętych jednostek rozliczeniowych.

b) Zasady Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym Zasobów Mieszkaniowych regulują ustalone odrębne zasady .

c) Koszty eksploatacji klubów osiedlowych i boiska na działalność społeczno kulturalną.

- kosztami eksploatacji klubów osiedlowych i boiska rozlicza się na lokale zajmowane przez:

- Członków na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
- Właścicieli będących jednocześnie członkami spółdzielni,

2. Podatki i opłaty:

2.1. wieczyste użytkowanie gruntów i podatku od nieruchomości:

- a) koszty wieczystego użytkowania gruntów i podatku od nieruchomości działki objętej odrębną księgą wieczystą dla danej nieruchomości obciążają lokale tylko z tej nieruchomości,
- b) wszystkie lokale każdej nieruchomości niezależnie od statusu prawa do lokalu, są obciążane ponadto kosztami wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości dotyczącymi gruntów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, z uwzględnieniem postanowienia w punkcie d)
- c) kosztami podatku od nieruchomości dotyczącymi powierzchni lokali obciąża się poszczególne lokale zgodnie z przepisami ogólnie obowiązującymi,
- d) koszty wieczystego użytkowania gruntów i podatku od nieruchomości od gruntów zajętych na zamknięte parkingi społeczne, oraz na wydzielone miejsca postojowe obciążają tylko tę grupę osób, która korzysta z tych parkingów lub miejsc.

2.2. ubezpieczenie:

Koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami, obciążają wszystkie lokale nieruchomości niezależnie od statusu prawa do lokalu.

IV. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła

§ 5

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków regulują przepisy ustawowe i ustalone odrębne zasady rozliczeń.
2. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu wody regulują przepisy ustawowe i ustalone odrębne zasady rozliczeń.

V. Koszty wywozu nieczystości stałych

§ 6

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki spółdzielni związane z :
 - a) opłatami za odpady komunalne, ustalonymi przez Gminę Legionowo od właścicieli nieruchomości.
 - b) opłatami za składowanie odpadów nie sklasyfikowanych w Systemie Gospodarki Odpadami Komunalnymi Gminy Legionowo.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalach.
4. Koszty za składowanie odpadów niesklasyfikowanych w Systemie Gospodarki Odpadami Komunalnymi Gminy Legionowo są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Najemcy lokali użytkowych rozliczają się indywidualnie z firmami wywożącymi śmieci.

VI. Koszty eksploatacji dźwigów.

§ 7

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej, ubezpieczenie, odpis na fundusz remontowy i pozostałe koszty.
2. Koszty remontów dźwigów wraz z wymianą są rozliczane w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
3. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
4. Kosztami eksploatacji dźwigów powiększonymi o narzut kosztów ogólnych obciąża się wszystkie lokale położone w danym budynku wyposażonym w dźwigi.
5. Koszty eksploatacji dźwigów przypadające na lokale rozliczane są w proporcji do m² powierzchni użytkowej lokali.

VII. Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w liczniki zbiorcze gazu.

Koszty dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w liczniki zbiorcze – gazomierze reguluje ustalony odrębny regulamin rozliczeń.

§ 8

VIII. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

§ 9

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego.
2. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki spółdzielni, określone rodzajowo w ust.1.
3. Rada nadzorcza spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości, na:
 - a) koszty obciążania nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - b) koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni.

IX. Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 10

1. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale, ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - a) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust.1.,
 - b) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § ust.1. ,
 - c) najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w § 1 ust.1. w pkt. B, C, E, F oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów,
 - d) najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust.1. w pkt.B,C,E,F oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu,
 - e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu i opłat za używanie lokalu, jaki spółdzielnia mogłaby

- otrzymać z tytułu najmu lokalu, nie niższego jednak od kosztów utrzymania nieruchomości, przypadających na dany lokal,
- f) osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu i opłat za używanie lokalu, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł,
 - g) opłata za lokal służący potrzebom własnym spółdzielni jest sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust.1. i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.
2. Określona w § 10 ust.1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
 - a) członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni,
 - b) właścicielom lokalu jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
 3. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.
Opłaty te są:
 - a) pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
 - b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.
 4. Osoby korzystające z wydzielonych parkingów społecznych są obowiązane do wnoszenia opłat w wysokości kosztów wieczystego użytkowania terenu i podatku od nieruchomości przypadającej na zajęty teren a ponadto z tytułu kosztów energii elektrycznej, jeśli parking został dodatkowo oświetlony i kosztami pozostałymi eksploatacji wynikającymi z zawartej umowy Spółdzielni z Przedstawicielami tych parkingów.
 5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w § 10 ust. 1. i 3. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłat za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną w § 10 ust. 1. i 3.
 6. Za opłaty, o których mowa w § 10 ust. 1. solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, z właścicielami lokalu niebędącymi członkami spółdzielni oraz z najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- Odpowiedzialność osób, o których mowa w/w pkt.6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc do 10 dnia każdego miesiąca.
 8. Do opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza:

- a) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu – ustawowe odsetki za zwłokę.
 - b) w przypadku właścicieli lub najemców lokali - ustawowe odsetki za zwłokę.
9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące przed upływem wnoszenia opłat.
 10. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, zawiadomienie następuje co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
 11. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.
 12. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 13. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
 14. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, lub na drodze sądowej.
 15. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
 16. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz-spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
 17. Opłaty za używanie lokali winne być wnoszone przelewami bankowymi lub pocztowymi na rachunek spółdzielni.

X. Inne opłaty wnoszone w ramach wpłat za lokale

§ 11

1. Użytkownicy lokali obciążanych spłatą kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali, uczestniczą w spłacie tych kredytów wraz z odsetkami przez wnoszenie opłat, których wysokość określają odrębne przepisy.
2. Lokale położone w nieruchomościach dla, których Spółdzielnia dokonała nabycia i/lub wykupu gruntu (zmiany użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu) obciąża zwrot nakładów poczynionych na ten cel.
3. Użytkownicy lokali nie będący członkami spółdzielni mogą korzystać z tej działalności za dodatkową odpłatnością.

XI. Obowiązki Spółdzielni.

§ 12

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu

budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień w § 11 ust. 2.

Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa statut spółdzielni.

XII. Ustalenia końcowe.

§ 13

1. Przychody Spółdzielni z części wspólnej nieruchomości z chwila wyodrębnienia się pierwszego lokalu w tej nieruchomości stają się pożytkami. Pożytki ewidencjonowane są w pełnej wysokości na danej nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo do uczestniczenia w przychodach spółdzielni z własnej działalności gospodarczej.
3. Pożytki i inne przychody własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni uzyskują tylko pożytki z części wspólnej nieruchomości.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.08.2014 r. Uchwałą nr 22/14 z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 51/16 z dnia 26.10.2016 r.