

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
ORAZ ZASAD UCZESTNICTWA W WYDATKACH
ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM
NIERUCHOMOŚCI W SM ENERGETYK**

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
2. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1048 z późn. zm.)
3. Ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki nieruchomościami oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) nieruchomości – rozumie się przez to działkę lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, albo budynkami o innym przeznaczeniu, czy też innymi trwale związanymi z gruntem budowlami, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
 - b) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,

- c) mieniu Spółdzielni – rozumie się przez to wszelkie nieruchomości pozostające we własności lub współwłasności Spółdzielni lub grunty pozostające w użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali i praw z nią związanych,
 - d) pożytkach i innych przychodach z nieruchomości - rozumie się przez to przychody z najmu, dzierżawy gruntu, reklam, powierzchni wspólnych wchodzących w skład danej nieruchomości,
 - e) powierzchni użytkowej – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na przeznaczenie i sposób używania: jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane, przy czym:
 - jeżeli wysokość pomieszczeń lub ich części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części,
 - nie wlicza się do powierzchni użytkowej, powierzchni zajętej przez balkony i loggie i tych powierzchni części lokalu, których wysokość od podłogi do sufitu jest mniejsza od 140 cm.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczą wszystkich osób zajmujących lokale znajdujące się z zasobach Spółdzielni, a w szczególności:
- członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a niebędących członkami spółdzielni,
 - członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali nie będących członkami,
 - najemców lokali,
 - osób zajmujących te lokale bez tytułu prawnego
- w niniejszym regulaminie zwanych dalej użytkownikami lokali.
4. Ustalenia niniejszego Regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach, które stanowią współwłasność Spółdzielni lub są zarządzane przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także inne nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 3

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty gospodarki nieruchomościami obejmują koszty związane bezpośrednio lub pośrednio z eksploatacją i utrzymaniem budynków i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, pozostałego mienia Spółdzielni, dostawą mediów i usług oraz zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia.
4. W przypadku braku możliwości określenia wartości kosztów gospodarki nieruchomościami przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.
5. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie wysokości kosztów przypadających na poszczególne rodzaje działalności, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
6. Na koszty gospodarki nieruchomościami składają się w szczególności:
 - 6.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmujące:
 - a) zużycie energii elektrycznej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych, wejść do budynku i terenu zewnętrznego,
 - b) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynków, oraz ich otoczeniu a w szczególności wynagrodzenia wnoszone na rzecz usługodawców zewnętrznych (zleceńbiorców i firm zewnętrznych) za świadczone usługi porządkowe, utrzymanie zieleni, odśnieżanie, itp. wraz ze zwrotem kosztów niezbędnego wyposażenia, sprzętu i materiałów.
 - c) naprawy i bieżące konserwacje a w szczególności opłaty na rzecz usługodawców zewnętrznych za wykonane prace naprawcze, świadczone usługi konserwacyjne, usługi kominiarskie itp.
 - d) obowiązkowe przeglądy budynków wynikające z przepisów Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczegółowych w tym: przeglądów kominiarskich, próby szczelności instalacji gazowych, badań skuteczności zerowania, itp.

- e) prowadzenie akcji deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji,
- f) ubezpieczenie majątkowe nieruchomości oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,
- g) opłaty stałe za wodomierze budynkowe oraz zużycie wody na potrzeby nieruchomości wspólnej,
- h) odpisy amortyzacyjne środków trwałych używanych w eksploatacji budynków i nieruchomości.
- i) koszty innych usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych np. koszty wymiany piasku w piaskownicach, naprawy urządzeń zabawowych i obiektów małej architektury, utylizacji odpadów niebezpiecznych itp.

6.2 Koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami obejmujące:

- a) płace pracowników Spółdzielni wraz z narzutami i świadczeniami na ich rzecz,
- b) koszty działalności organów nadzorczych Spółdzielni,
- c) koszty obsługi prawnej
- d) koszty biurowe i utrzymania pomieszczeń administracyjnych,
- e) opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne,
- f) amortyzacje środków trwałych wykorzystywanych w zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami,
- g) obsługę bankową, materiały biurowe i komputerowe,
- h) pozostałe koszty,

6.3 Koszty dostawy wody i odbioru ścieków w tym czyszczenia osadników i wywozu szamba.

6.4 Koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

6.5 Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.

6.6 Koszty konserwacji zbiorczej instalacji antenowej

6.7 Koszty eksploatacji domofonów.

6.8 Koszty utrzymania czystości na klatkach schodowych

6.9 Odpis na fundusz remontowy.

6.10 Opłaty publiczno-prawne - w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, oraz opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.

7. Nie rozlicza się kosztów gospodarki nieruchomościami na pomieszczenia ogólnego użytku jak np. pralnie, suszarnie, strychy itp.

§ 4

1. Rozliczenie kosztów gospodarki nieruchomościami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, utrzymania danej nieruchomości, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić nowy wymiar opłat, z zastrzeżeniem nowego wymiaru opłat wynikającego ze zmian kosztów dostawy mediów, oraz gospodarki odpadami, które Zarząd może wprowadzać samodzielnie, na podstawie zmiany cen obowiązujących.
3. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki nieruchomościami. Różnica pomiędzy kosztami, a przychodami w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.
4. Rozliczenie powstałych na poszczególnych nieruchomościach niedoborów pokrycia kosztów eksploatacji dokonywane jest po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok, poprzez wprowadzenie opłaty rozliczenia niedoborów, zwiększającej naliczenia na poszczególne nieruchomości w wysokości nie przekraczającej 15% naliczeń eksploatacyjnych.

§ 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki nieruchomościami są:

- a) 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) jeden lokal mieszkalny,
- c) jedna osoba zamieszkująca lokal,
- d) wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza, ciepłomierza,
- e) wskazanie podzielnika kosztów ciepła,
- f) udział w nieruchomości wspólnej,
- g) 1m² powierzchni gruntu.

IV. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 6

1. Opłaty przysługujące Spółdzielni od użytkowników za używanie lokali ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem §4 ust 2.
2. Zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy następuje w drodze uchwały Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem §4 ust 2.

Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat z 3-miesięcznym wyprzedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni oraz opłat wynikających z rozliczenia niedoborów zawiadamia się co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego, wyniku rozliczenia eksploatacji danej nieruchomości, pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
4. Dla osób posiadających prawo własności lokalu użytkowego, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, opłaty eksploatacyjne ustala się na poziomie co najmniej 150% wyliczonej stawki eksploatacyjnej dla danej nieruchomości.
5. Wnoszenie ustalonych opłat obowiązuje solidarnie wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu od daty uzyskania tego tytułu, do dnia jego ustania. Wyjątek stanowi rozliczenie kosztów z tytułu zaliczkowo wnoszonych opłat za wodę i centralne ogrzewanie, które przechodzą na nowego nabywcę lokalu. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za używanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu.
6. W przypadku ustalenia w akcie notarialnym pomiędzy stronami innego sposobu rozliczenia nie mają zastosowania postanowienia ust. 4
7. W przypadku zmiany przysługującego użytkownikowi lokalu tytułu prawnego do lokalu zmiana zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokalu, odpowiednio do treści §8, obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca, po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.
8. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania, to począwszy od dnia uzyskania tytułu prawnego do lokalu opłaty za używanie lokalu zależne od ilości osób, naliczane są na jedną osobę. Ponadto w przypadku ujawnienia, że w lokalu przebywają na stałe inne osoby faktycznie użytkujące lokal, Zarząd może podjąć decyzję o powiększeniu opłaty za używanie lokalu dostosowując wysokość opłat do ilości osób przebywających w lokalu.
9. O zmianie w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie ilości osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie zgłoszenia tej zmiany.

§ 7

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się według stawki jednostkowej za 1m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustala się wg zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach SM „Energetyk”
4. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się wg zasad określonych w Regulaminie kosztów zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”.
5. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej gospodarowania odpadami komunalnymi ustala się na podstawie zasad określonych w odpowiednich Uchwałach Rady Miejskiej.
6. Opłaty za konserwację instalacji AZART ustala i nalicza się dla lokali, do których dostarczony jest sygnał w odniesieniu na 1 lokal.
7. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej domofonów ustala się dla lokali wyposażonych w urządzenia domofonowe na 1 lokal.
8. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy ustala się zgodnie z zapisami Regulaminu tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego w SM ENERGETYK.

V. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 8

Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani poprzez wnoszenie opłat za używanie lokali uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokalupomniejszych o dochody z pożytków danej nieruchomości przypadające na te lokale.

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani poprzez wnoszenie opłat za używanie lokali uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez te osoby
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokalupomniejszone o dochody z pożytków danej nieruchomości przypadające na te lokale.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani poprzez wnoszenie opłat za używanie lokali uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielnipomniejszone o dochody z pożytków danej nieruchomości przypadające na te lokale.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani do wnoszenia opłat jak Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do ich lokali (jak w punkcie 3 powyżej).
5. Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą podatek od nieruchomości w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do właściwego Urzędu Miasta.

§ 9

1. Użytkownicy garaży, z tytułu użytkowania garażu nie wnoszą opłat za te elementy eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które nie dotyczą garaży (np. badania szczelności instalacji gazowych, czyszczenie osadników, itp).
2. Użytkownicy garaży wolnostojących nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu remontowego i nie wnoszą opłat z tego tytułu, za wyjątkiem przypadków związanych z koniecznością remontu części dotyczącej całej nieruchomości, na której znajduje się garaż.

VI. USTALANIE INNYCH OPŁAT

§ 10

W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na wykonywanie wolnego zawodu lub prowadzenie

działalności gospodarczej - powierzchnia wykorzystywana na tę działalność może zostać obciążona wyższą stawką opłaty eksploatacyjnej ustaloną jak dla lokalu użytkowego na zasadach określonych w §6 ust 4. Nie dotyczy to lokali mieszkalnych w których jedynie prowadzona jest działalność za pomocą łączy telekomunikacyjnych, lub które z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności wskazywane są jedynie jako siedziba firmy, pod warunkiem, że nie powoduje to zwiększenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.

§ 11

Najemca lokalu wnosi opłaty za używanie lokalu oraz świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 12

Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymywać z tytułu najmu tego lokalu: nie niższe jednak od kosztów gospodarki nieruchomościami przypadających na ten lokal.

§ 13

Za zainstalowane na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia, w tym reklamy pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

§ 14

Za dzierżawę gruntu pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

§ 15

Jeżeli garaż jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, stawka kosztów eksploatacji może zostać ustalona jak dla lokali użytkowych o których mowa w §6 ust 4.

§ 16

Użytkownik dodatkowego pomieszczenia gospodarczego nie związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej wnosi za najem pomieszczenia opłatę, której wysokość stanowi 100% jednostkowej stawki opłaty eksploatacyjnej obowiązującej w danej nieruchomości pomnożonej przez wielkość zajmowanej powierzchni.

§ 17

Użytkownicy lokali, którzy posiadają zabudowane korytarze lub przesunięte ścianki loggi wnoszą opłatę, której wysokość stanowi stawka za m² opłaty z tytułu eksploatacji i odpisu na remonty lokalu mieszkalnego pomnożona przez wielkość zabudowanej powierzchni.

§ 18

Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na:

1. Odsetki
2. Istniejące zadłużenie
3. Należności bieżące w kolejności jak niżej:
 - świadczenia,
 - koszty eksploatacji,
 - zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
 - odpis na fundusz remontowy

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat dostarcza się użytkownikom lokali do skrzynek pocztowych lub na wskazany adres e-mail, jeżeli został on przez nich podany.

§ 20

Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 21

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.07.2021 roku Uchwałą nr 733/23/21 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM Energetyk uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.09.2018 roku.