

**REGULAMIN USTALANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I ROZLICZANIA
TYCH KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE I ODPISÓW NA
FUNDUSZ REMONTOWY SBM „WSPÓLNA PRACA W KATOWICACH**

(tekst jednolity)

ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

1. a) Dla zapewnienia prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni dokonuje się rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi według:

- powierzchni użytkowej garaży i lokali położonych na terenie danej nieruchomości, zajmowanych w oparciu o inne prawa niż własność,
- udziału w nieruchomości wspólnej dla lokali, garaży, będących przedmiotem odrębnej własności,
- ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym lub zatrudnionych w lokalu użytkowym,
- ilości punktów odbioru,
- ilości zużytych mediów.

b) Jednostkami rozliczeniowymi są odpowiednio:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub garażu zajmowanego w oparciu o inne prawo niż własność,
- ułamkowy udział w nieruchomości wspólnej dla lokali i garaży będących przedmiotem odrębnej własności,
- 1 osoba,
- 1 punkt odbioru,
- koszt jednostkowy energii, gazu lub wody.

2. a) Rozliczeń kosztów, o których mowa w pkt. 1 dokonuje się:

- za sezon grzewczy w zakresie kosztów dostawy ciepła, dla ogrzania mieszkań i lokali,
- za okresy półroczne w zakresie dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
- za dwanaście miesięcy kalendarzowych (styczeń – grudzień) w zakresie rozliczenia rzeczywistych kosztów zużycia gazu z osobami zamieszkałymi w budynku.
- za okres roku, w zakresie wszystkich kosztów nie wymienionych wyżej,

w terminie do 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o ile przepisy powszechnie obowiązujące nie zobowiązują do innych okresów lub terminów.

b) Podstawą rozliczeń, o których mowa wyżej są poniesione w danym okresie rozliczeniowym koszty na poszczególnych nieruchomościach lub w skali całego osiedla, proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowych lokali i garaży, położonych na terenie poszczególnych nieruchomości.

3. a) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania: jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika, powierzchnia zajęta przez meble wbudowane lub obudowane,

b) Jeżeli wysokość pomieszczeń lub ich części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do pow. użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

c) 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 oraz nie wlicza się wnek o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

d) W przypadku dokonywania pomiarów powierzchni przeprowadza się je z dokładnością do 0,01m².

e) Zasadą dla ustalenia powierzchni użytkowej jest wykorzystanie do tego celu dokumentacji powykonawczej przyjętej w trakcie odbioru.

f) Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów, łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

g) Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej odpowiada ilorazowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali położonych w ramach całej nieruchomości. Udział ten określony jest odpowiednio uchwałą Zarządu, wydaną w oparciu o art. 42 ustawy "o spółdzielniach mieszkaniowych" .

4. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz powierzchnie piwnic przynależnych wyłącznie do tego lokalu, chyba że pomieszczenia wyszczególnione wyżej stanowią przedmiot odrębnego tytułu prawnego.

5. Rada Nadzorcza odrębną uchwałą ustali sposób rozliczania kosztów dotyczących powierzchni pomieszczeń służących wyłącznie kilku użytkownikom /np. wspólny korytarz, pomieszczenia sanitarne/.

ROZDZIAŁ. II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI.

A. ELEMENTAMI KOSZTÓW EKSPLOATACJI SĄ:

1. Koszty eksploatacji podstawowej w skład której wchodzi:

a) odpisy na fundusze remontowe, o których mowa w rozdziale II pkt. 2 „Regulaminu podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali między Spółdzielnią a użytkownikami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz własność lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach”,

b) koszty ogólne osiedla w skład, których wchodzi, m.in:

- płace osób zatrudnionych na terenie danego osiedla mieszkaniowego, zespołu budynków lub budynku, zajmujących się wyłącznie obsługą zakresu rzeczowego jw. wraz z odpowiednimi narzutami, w tym płace z narzutami osób zajmujących się konserwacją w zakresie, w którym nie są one rozliczane z funduszem remontowym,
- inne koszty, których nie można odnieść do konkretnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym koszty konserwacji instalacji i urządzeń elektrycznych, koszty transportu, itp.
- odpis na fundusz świadczeń socjalnych osób zatrudnionych na terenie osiedla,
- koszty energii elektrycznej zużytej na terenie nieruchomości wg wskazań urządzenia pomiarowego - "administracyjnego",

c) koszty związane z ubezpieczeniami, podatkami i innymi opłatami publicznoprawnymi, chyba że są one pokrywane bezpośrednio przez członków spółdzielni lub właścicieli lokali i garaży.

- d) odpowiednia część kosztów ogólnych Spółdzielni, określona odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.
- e) Koszty eksploatacji dźwigów.
2. Koszty dostawy ciepła w zakresie centralnego ogrzewania.
 3. Koszty energii cieplnej w ramach dostawy ciepłej wody użytkowej.
 4. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, jeżeli nie są pokrywane bezpośrednio przez osoby zajmujące mieszkania i lokale.
 5. Koszty dostawy gazu do lokali, których nie można rozliczyć na podstawie liczników indywidualnych.
 6. Koszty wywozu nieczystości.
 7. Koszty ochrony budynków.
 8. Koszty eksploatacji domofonów.
 9. Koszty usług sezonowych w postaci utrzymania zieleni oraz odśnieżania w okresie zimowym.

B. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, według 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 konkretnej nieruchomości - rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
2. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty eksploatacji ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokalu według zasady określonej w ust. 1.
3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich członków Spółdzielni, ewidencjonowane są oddzielnie.

C. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI

Poszczególne rodzaje kosztów, o których mowa w części A rozliczane są w oparciu o:

1. powierzchnię lokali lub wielkość udziału w nieruchomości wspólnej w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w zakresie określonym w części A pkt 1, z uwzględnieniem ustaleń określonych w części D.
2. liczbę osób zajmujących lokal lub zatrudnionych w lokalu użytkowym, albo wskazań urządzeń pomiarowych w zakresie określonym w części A pkt 2, 3, 4, 5, 6; w zakresie określonym w części A pkt. 6. stosuje się odpowiednio zasady naliczania opłat eksploatacyjnych liczonych od ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym, o których mowa w części C¹.
3. liczbę zajmowanych mieszkań w zakresie określonym w pkt. 7 i 8.

C¹. ZASADY NALICZANIA OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH LICZONYCH OD ILOŚCI OSÓB ZAMIESZKAŁYCH W LOKALU MIESZKALNYM.

1. Rozliczeniu opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych liczonych według ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym podlegają opłaty na pokrycie kosztów:
 - a) wywozu nieczystości;
 - b) koszty dostawy gazu do lokali, których nie można rozliczyć na podstawie liczników indywidualnych.
2. Ustala się obowiązek niezwłocznego zgłaszania do Sekretariatu Spółdzielni lub Administracji Osiedla zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu. Podstawą zgłoszenia jest pisemne oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.
3. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób, nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconej wysokości opłaty i dokonania wstecznej korekty naliczeń.
4. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłaty w zakresie niniejszego Regulaminu będą uwzględniane w następnym miesiącu po złożeniu zgłoszenia.
5. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie ma osób zamieszkałych, Spółdzielnia obciąża opłatami o których mowa w pkt 1 b należnymi od 1 osoby, natomiast nie nalicza opłat, o których mowa w pkt 1 a.

D. SZCZEGÓLWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA INSTALACJĄ CENTRALNEGO OGRZEWANIA, KOSZTÓW ENERGI DO PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ KOSZTÓW DOSTAWY WODY, KANALIZACJI ORAZ EKSPLOATACJI DZWIGÓW OSOBOWYCH I DOMOFONÓW

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła instalacją centralnego ogrzewania dokonywane jest w oparciu o „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach.

2. Koszty energii do podgrzania centralnej ciepłej wody, są kosztami ciepła zużytego do podgrzewania wody dostarczonej do lokali odrębną instalacją i rozliczane są w odniesieniu do budynku lub zespołu budynków posiadających c.w.u na zasadach określonych niżej.

a). W przypadku braku pełnego opomiarowania budynku i lokali:

- mieszkania z pełnym opomiarowaniem rozliczane są na podstawie m^3 zużytej centralnej ciepłej wody i kosztu podgrzewu $1m^3$ wody, wyliczonego w oparciu o zużyte ciepło do podgrzewu wody w budynku (wg wskazań liczników ciepła zamontowanych w wymienniku) podzielone przez sumę wskazań wodomierzy indywidualnych i ustalonych ryczałtów,

- pozostałe mieszkania rozliczane są wg kosztu podgrzania $1 m^3$ c.w.u. obliczonego jw., pomnożonego przez ilość osób zajmujących lokal oraz ryczałtu c.w.u. na jedną osobę.

3. Rozliczanie kosztów zużycia wody.

1). Koszty zużycia wody rozlicza się w okresach półrocznych: I półrocze od 01.02. do 31-07, II półrocze od 01.08. do 31.01 następnego roku. Wyżej wskazane okresy rozliczeniowe mogą ulec zmianie w przypadku zmiany cen za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków.

2). Zaliczki na pokrycie kosztów zużycia wody ustala się na rok następny po rozliczeniu II półrocza na podstawie zużycia wody, za okres całego roku.

3). Zasadą jest rozliczanie zużycia wody wykazanego przez licznik główny w oparciu o odczyty indywidualnych podliczników, przy czym:

a) wszystkie lokale danej nieruchomości pokrywają koszty opłaty za liczniki główne znajdujące się w budynkach danych nieruchomości, które stanowią koszty utrzymania nieruchomości i obciążają wszystkie lokale usytuowane w tej nieruchomości proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej,

b) koszty odczytu radiowego ponosi użytkownik podlicznika wody przy rozliczeniach półrocznych.

c) naruszenie plomb, uszkodzenie wodomierza mające na celu uniemożliwienie prawidłowego odczytu będzie traktowane jako próba działania na szkodę pozostałych członków Spółdzielni. W takim przypadku bez względu na wskazanie wodomierza lokator będzie obciążony za okres od ostatniego odczytu opłatą jak dla mieszkań bez

wodomierzy oraz karą w wysokości trzykrotnej opłaty miesięcznej liczonej na tych samych zasadach. W przypadku uzasadnionego odwołania stosuje się zasadę jak w pkt. 5)

4). W przypadku braku wodomierzy w lokalu rozliczenie zużycia wody następuje według ryczałtu miesięcznego określonego w sposób następujący :

a) od zużycia za dany okres rozliczeniowy, wykazanego przez wodomierz główny, odejmuje się sumę zużyć wykazaną przez wodomierze indywidualne mieszkańców i lokali użytkowych.

b) otrzymaną różnicę dzieli się przez liczbę osób zamieszkałych w mieszkaniach i w lokalach użytkowych nieopomiarowanych przyjmując jako zasadę, iż liczba osób zatrudnionych w lokalach użytkowych jest równa pow. lokalu użytkowego, podzielonej przez 17m² (na 17m² pow. użytkowej lokalu przypada 1 osoba zatrudniona).

c) otrzymany z wyliczenia ryczałt na osobę nie może przekroczyć 20 m³.

d) w budynkach posiadających centralną ciepłą wodę ryczałt obejmuje 60% wody zimnej i 40% wody do podgrzania.

e) pozostałe m³ (przekraczające 20m³/osobę) są rozliczane zgodnie z pkt. 6).

5). W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy, rozliczenie zużycia wody następuje na podstawie zużycia miesięcznego, które ustala się wg średniego zużycia za 2 poprzednie okresy. Natomiast zaliczki na następny okres pozostają bez zmian.

6). Rozliczenie niedoborów wody przedstawia się następująco:

- różnica powstała z sumy wskazań liczników indywidualnych i ryczałtów, a wskazaniem licznika głównego, stanowiąca wielkość niedoboru, podzielona jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody mierzonej w m³, w okresie rozliczeniowym, we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych.

4. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych.

a) Kosztami eksploatacji dźwigów osobowych są koszty konserwacji bieżącej, zużycia energii i przeglądów prowadzonych przez UDT. Koszty te rozliczane są w ramach danej nieruchomości.

b) W przypadku istnienia możliwości wykorzystania dźwigów osobowych przez osoby korzystające z mieszkań oraz lokali użytkowych rozdział kosztów obciążających mieszkania i lokale użytkowe dokonuje odpowiedni organ odrębną uchwałą.

c) koszty remontów dźwigów wykonanych na odrębne zlecenie, rozliczane są wg faktur z funduszu remontowego nieruchomości.

5. Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów.

a) Kosztami eksploatacji domofonów są koszty konserwacji bieżącej i naprawy instalacji domofonu. Koszty te odnoszone są do budynku lub klatki schodowej wyposażonych w domofony. Domofony, o których mowa pozostają nadal własnością mieszkańców.

b) W przypadku istnienia możliwości wykorzystania domofonów przez lokale użytkowe, koszt utrzymania domofonu obciążać będzie te lokale w tej samej wysokości co mieszkania.

6. Rozliczenie kosztów dostawy gazu dokonywane jest w oparciu o „Regulamin rozliczania kosztów zużycia gazu w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach”.

ROZDZIAŁ III. ROZLICZENIE OPŁAT I CZYNSZÓW.

A. OPŁATY ZA LOKALE MIESZKALNE, ZAJMOWANE NA ZASADZIE LOKATORSKIEGO LUB WŁASNOŚCIOWEGO FRAWA DO LOKALU.

1. Członkowie Spółdzielni zajmujący mieszkania lokale i garaże wchodzące w skład zasobów Spółdzielni zobowiązani są z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię eksploatacji wносить opłaty zgodnie z § 91 Statutu.

2. Poszczególne składniki opłat, o których mowa w rozdziale II, część A. ustalają w zakresie:

a) pkt 1 a:

- Rada Nadzorcza w zakresie odpisów na fundusz remontowy nieruchomości służebnych, tj. takich, z których mają prawo korzystać mieszkańcy lub użytkownicy kilku nieruchomości.
- Rady Grup Członkowskich lub Rada Osiedla, o ile posiada kompetencje Rady Grupy Członkowskiej, w zakresie odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości wspólnych i innych nieruchomości Spółdzielni,

b). pkt. 1 c. Zarząd,

c). pkt. 1. b. oraz pkt. 2 - 9. - Rada Osiedla,

d). Zarząd w zakresie opłat związanych ze spłatą zobowiązań długoterminowych, w wysokości uwzględniającej zasady określone przepisami powszechnie obowiązującymi.

3. Odwołania i wnioski w sprawach opłat ustalonych wyniku decyzji innego organu rozpatruje Rada Nadzorcza. Odwołania od decyzji Rady Nadzorczej rozpatruje Walne Zgromadzenie, lub zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 4 ust. 8 wysokość opłat można kwestionować na drodze sądowej.

4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 /eksploatacyjnych/ określona jest w oparciu o obciążające je koszty, przy uwzględnieniu zatwierdzonych planów gospodarczo-finansowych oraz zmian cen lub opłat urzędowych lub o podobnym charakterze.

5. Jeżeli część lokalu mieszkalnego wykorzystana jest na inne cele niż mieszkalne, wysokość opłat z tego tytułu ustalona jest w oparciu o zasady określone w części D.

B. CZYNsze ZA LOKALE MIESZKALNE WYNAJmOWANE PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I INNE OSOBY FIZYCZNE NA ZABEZPIECZENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH.

Wysokość czynszów ustalona jest zgodnie z zasadami w części A.

C. OPŁATY ZA LOKALE MIESZKALNE, STANOWIĄCE ODREBNĄ WŁASNOŚĆ OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH, WCHODZĄCYCH W SKŁAD BUDYNKÓW NALEŻĄCYCH DO SPÓŁDZIELNI.

1. Opłaty za eksploatację lokali o których mowa wyżej ustalane są zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. "o własności lokali" i art. 4 ust. 4 ustawy "o spółdzielniach mieszkaniowych" (wraz z późniejszymi zmianami), o ile właściciel lokalu nie jest członkiem Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni, którzy są właścicielami lokali, o których mowa wyżej, wnoszą opłaty zgodnie z ustaleniami część A.

D. OPŁATY I CZYNsze ZA LOKALE USŁUGOWE I INNE (GARAŻE)

1. Czynsz najmu za lokale mieszkalne, o których mowa wyżej wybudowane ze środków wspólnych funduszy Spółdzielni wynajmowane przez członków oraz inne osoby, ustalane są przez Radę Nadzorczą lub w oparciu o wynik przetargu.

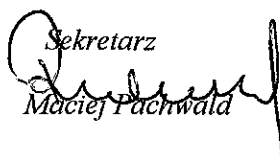
2. Opłaty za lokale, o których mowa wyżej zajmowane na podstawie własnościowego prawa do lokalu, ustalane są w oparciu o obciążające je koszty, z tym że przypadająca na nie część kosztów ogólnych Spółdzielni i wysokość ewentualnego odpisu na fundusz remontowy, ustalana jest odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

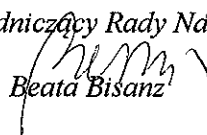
3. Wysokość opłat za eksploatację lokali, o których mowa wyżej stanowiących odrębną własność innych osób niż członkowie Spółdzielni, ustalana jest w oparciu o zasady określone w art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. "o własności lokali" oraz art. 4 ust. 4 ustawy "o spółdzielniach mieszkaniowych" (wraz z późniejszymi zmianami).

E. USTALENIA DODATKOWE

1. Nie obciąża się opłatami eksploatacyjnymi lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie znajdujące się w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz wózkownie, portiernie, itp.
2. Osoby odpowiedzialne za eksploatację pomieszczeń o których mowa w pkt. I wyposażonych w mierniki zużycia wody lub mediów zobowiązane są do rozliczeń kwartalnych za zużyte media, wodę i odprowadzone ścieki,
3. Rada Nadzorcza odrębną uchwałą może upoważnić Rady Osiedli do ustalania innych opłat, np. opłaty za reklamy.
4. Termin wnoszenia opłat oraz wysokość odsetek od należności nie wpłacanych w terminie ustala § 96 ust. 1 i § 97 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2013 z dnia 13.11.2013r. i zaktualizowano uchwałami nr 84/2016 z dnia 14.12.2016r. i nr 29/2017 z dnia 20.09.2017r.

Sekretarz

Maciej Pachwała

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Beata Bisanz

Monika Pruszyńska
radca prawny
KI-2716
