R E G U L A M I N

ustalania zasad rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej " K O P E R N I K " w Gliwicach

Gliwice 2023

PODSTAWA PRAWNA:

- Prawo Spółdzielcze z 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego wraz z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późniejszymi zmianami.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik" w Gliwicach.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Na podstawie Działu II §§ 66 – 71 oraz Działu III §§ 72 - 77 Statutu Spółdzielni tworzy się Regulamin ustalania zasad rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz zasad wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.
2. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu regulaminu dotyczy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
3. Regulamin ustala koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące-członkami oraz najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
4. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
   - 4.1. Nieruchomości – należy rozumieć budynek trwale związany z gruntem, wraz z tym gruntem,
   - 4.2. Nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także nieruchomości niezabudowane.
   - 4.3. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych użytkowników lokali. Nieruchomości wspólne stanowią w szczególności: grunt, na którym posadowiony jest budynek, klatki schodowe, korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie, fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropodachy, stropy, przewody kominowe i wentylacyjne, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje gazowe, instalacja elektryczna do złącza na wejściu do lokalu, instalacja wodociągowa do wodomierza w mieszkaniu, instalacja centralnej ciepłej wody do wodomierza mieszkaniowego, instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej (w tym piony), z wyłączeniem kanalizacji w mieszkaniu, rury deszczowe, instalacje odgromowe, pomieszczenia techniczne jak : pomieszczenia węzłów cieplnych, wodomierzy, węzły cieplne kompaktowe wraz z urządzeniami przynależnymi, dźwigi oraz szyby i maszynownie, inne instalacje finansowane ze środków Spółdzielni, bez urządzeń i osprzętu w lokalu jak np. instalacja domofonów.
   - 4.4. Użytkowniku lokalu - należy przez to rozumieć:
     - a) posiadacza (współposiadacza) spółdzielczego lokatorskiego prawa lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
     - b) właściciela (współwłaściciela) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, bez względu na to czy jest, lub też czy nie jest członkiem Spółdzielni,
     - c) najemcę lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub osobę używającą lokal na podstawie zawartej umowy najmu ze Spółdzielnią.
   - 4.5. Lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (w tym lokal użytkowy, garaż), o którym jest mowa w ustawie o własności lokali.
   - 4.6. Opłatach za używanie lokalu – tj. opłaty ponoszone na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej i utrzymania lokali, utrzymania nieruchomości wspólnych w części przypadającej na lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
   - 4.7. Opłatach niezależnych od Spółdzielni - należy przez to rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii

cieplnej, wody i odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci, dostawy energii elektrycznej związanej z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, opłaty terenowo-prawne, a także opłaty negocjowane przez Spółdzielnię jak: konserwacja dźwigów osobowych, konserwacja domofonów, utrzymanie czystości budynków i terenów.

4.8. Opłatach związanych z eksploatacją lokalu - należy przez to rozumieć koszty związane z bieżącą obsługą administracyjną, konserwacją, przeglądami technicznymi instalacji i zarządzaniem Spółdzielnią zwane eksploatacją podstawową oraz opłaty niezależne od Spółdzielni.

4.9. Utrzymaniu nieruchomości (lokalu) – należy przez to rozumieć opłaty na pokrycie kosztów związanych z remontami, naprawami głównymi i bieżącymi.

4.10. Pożytkach Spółdzielni – należy przez to rozumieć dochody i przychody, o których mowa § 69 pkt 3 Statutu Spółdzielni.

5. Użytkownicy lokali w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością. Zakres wnoszonych opłat reguluje § 69 Statutu Spółdzielni.

6. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i lokali innego przeznaczenia wydatkami związanymi z ich korzystaniem (bez względu na tytuł prawny do lokalu), obejmującymi koszty:

6.1. zarządzania i administracji,
6.2. konserwacji i przeglądów okresowych,
6.3. utrzymania nieruchomości,
6.4. odpisów na remonty,
6.5. utrzymania czystości budynków i terenów,
6.6. centralnego ogrzewania,
6.7. dostaw ciepłej wody i odprowadzenia ścieków do kanalizacji,
6.8. dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków do kanalizacji,
6.9. wywozu śmieci i odpadów gabarytowych,
6.10. konserwacji instalacji domofonowej,
6.11. dostaw energii elektrycznej do celów związanych z użytkowaniem nieruchomości wspólnej itp.
6.12. podatku od nieruchomości, podatku gruntowego, opłaty przekształceniowej, wieczystego użytkowania,
6.13. konserwacji dźwigów osobowych,

7. Rozliczenie kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym za wyjątkiem rozliczeń zimnej i ciepłej wody, która rozliczana jest w okresach półrocznych oraz centralnego ogrzewania, które rozliczane jest po sezonie grzewczym. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany kosztów mające wpływ na wysokość opłat, dokonywana jest korekta wymiaru opłat wnoszonych do Spółdzielni. Zmiana ta wymaga korekty planu gospodarczo-finansowego.

8. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki nieruchomościami jest kalkulacja.

9. Koszty gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi rozliczane są nieruchomościami, zgodnie z § 74 Statutu, za wyjątkiem kosztów z poz. 6.1, które są rozliczane proporcjonalnie dla wszystkich nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

10. Wysokość poszczególnych składników opłat, o których mowa w ust.6 wnoszonych do Spółdzielni ustala się na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego.

11. Opłaty za dostawę mediów, usług komunalnych i konserwacyjnych wnoszone są w formie zaliczki. Wysokość zaliczki ustala się w oparciu o planowane koszty, zgodnie z zawartymi umowami z dostawcami oraz w oparciu o faktury przez nich wystawiane, sprawdzane i zatwierdzane przez Zarząd.

12. Podstawą do ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy jest plan remontów–opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

13. Podstawą do ustalenia wysokości opłat dotyczących zarządzania i administracji, konserwacji i przeglądów okresowych, utrzymania nieruchomości są planowane koszty zatwierdzone w planie gospodarczo-finansowym, opracowanym na podstawie analizy kosztów z ubiegłego roku z uwzględnieniem prognozowanym wzrostem cen.

14. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio, koszty lub przychody gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi w roku następnym.

FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

§ 2

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi są:
   1.1. m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
   1.2. m^3 dla rozliczenia poboru zimnej i ciepłej wody,
   1.3. lokal mieszkalny,
   1.4. jednostka podzielnika podziału kosztów centralnego ogrzewania,
   1.5. udział w nieruchomości wspólnej.

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja i inne pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika, przyłączone do mieszkania.
   Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
   Wielkość powierzchni użytkowej ujęta jest w przydziale lokalu lub umowie.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu nie wlicza się balkonów, loggii używanych przez lokatora oraz pralni, suszarni, piwnic, komórek przeznaczonych do ogólnego użytku przez większość lokatorów.
3. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu przyjmuje się wg dokumentacji technicznej powykonawczej lub pomiaru z natury.
4. Przy obliczaniu powierzchni przyjmowane są wymiary na wys. 1,0 m ponad poziom podłóg odpowiedniej kondygnacji, pomiary wykonuje się z dokładnością do 0,1 m,
   powierzchnię oblicza się z dokładnością do 0,01 m^2. Pomiar dokonuje się zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Stawki jednostkowe zaliczek miesięcznych, opłaty miesięczne oraz stawki rozliczeniowe roczne za używanie lokali zaokrągla się zawsze w górę do 0,1 (np. końcówkę 0,08 zaokrągla się do 0,1)
6. Opłaty miesięczne za używanie lokali ustala się na drodze pomnożenia odpowiednich stawek kosztów przez jednostkę rozliczeniową zdefiniowaną w niniejszym regulaminie.

ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 4

1. Koszty eksploatacji podstawowej, w tym zarządzania i administracji, konserwacji przeglądów okresowych oraz utrzymania nieruchomości spółdzielczych ustalane są dla poszczególnych lokali z uwzględnieniem poniższych zasad.
2. Koszty zarządzania i administracji, konserwacji przeglądów okresowych oraz utrzymania nieruchomości spółdzielczych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zajmowane na podstawie spółdzielczych praw do lokalu i prawa odrębnej własności.
3. Nie obciąża się kosztami zarządzania i administracji, konserwacji przeglądów okresowych oraz utrzymania nieruchomości lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie itp.
4. Podstawą do ustalenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami zarządzania i administracji, konserwacji przeglądów okresowych oraz utrzymania nieruchomości jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu wg zatwierdzanego planu gospodarczo-finansowego.

§ 5

1. Wysokość opłat eksploatacyjnych tj. zarządzanie i administracja, konserwacja i przeglądy okresowe oraz utrzymanie nieruchomości ustala się oddzielnie dla:
   1.1. lokali mieszkalnych, do których przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność dla osób będących członkami spółdzielni,
   1.2. lokali, stanowiących własność osób niebędących członkami spółdzielni,
   1.3. lokali o innym przeznaczeniu – garaży, do których przysługuje spółdzielcze własnościowego prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności,
2. Dodatkowe opłaty ustala się za:
   2.1. wywieszenie tablic informacyjnych i reklamowych na nieruchomości wspólnej,

2.2. dzierżawę terenu (nieruchomości wspólnej) dla tymczasowych pawilonów postawionych na osiedlu oraz innej działalności gospodarczej.
2.3. Udostępnienie powierzchni na korytarzach i klatek schodowych dla instalacji dostawców usług zewnętrznych internetu, telewizji, itd.
2.4. wykonanie dodatkowych robót lub czynności na indywidualne potrzeby użytkownika lokalu na ich koszt (zgodnie § 73 ust. 6 Statutu), a w szczególności za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń (piwnica, schowki i zsypy), opłaty eksploatacyjne za wydzielenie lokali, ubezpieczenia, opłata za punkty świetlne.

3. Wysokość opłat za mieszkanie lub lokale o innym przeznaczeniu zajmowane bez tytułu prawnego ustalana jest w formie odszkodowania. Zasady ustalania odszkodowania określa Zarząd, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w wysokości czynszu wolnego ustalonego dla lokali wynajmowanych na podstawie umów cywilnoprawnych. W przypadku lokali o innym przeznaczeniu wysokość odszkodowania określa umowa zawarta przez Zarząd z Najemcą.

§ 6

1. Stawkę opłaty eksploatacji podstawowej tj. zarządzanie i administrację, konserwację przeglądy okresowe oraz utrzymanie nieruchomości dla członków ustala się na poziomie planowanych kosztów własnych, zgodnie z § 7.
2. Stawkę opłaty eksploatacji podstawowej dla osób niebędących członkami ustala się na poziomie pełnych planowanych kosztów.
3. Stawkę opłaty eksploatacji podstawowej dla lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych), dla których przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, znajdujących się w nieruchomościach budynkowych, ustala się w wysokości stawki jak dla mieszkań.
4. Stawkę opłaty na koszty eksploatacji i utrzymania zespołu garaży przy ul. Perseusza ustala się jako sumę planowanych kosztów utrzymania nieruchomości oraz planowanych kosztów zarządzania i administracji.
5. Stawkę najmu dla lokali i pomieszczeń będących mieniem Spółdzielni, Zarząd ustala na zasadzie negocjacji, przy zapewnieniu korzyści Spółdzielni jednak nie niższą niż koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W przypadku większej liczby chętnych do wynajmu Zarząd przeprowadza licytację lub przetarg.

§ 7

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości podstawowej obejmują w szczególności:

1. Koszty utrzymania nieruchomości, na które składają się:
1.1. utrzymanie terenów zielonych tj. koszenie trawników, cięcia pielęgnacyjne żywopłotów, cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów, pielęgnacja klombów, nasadzenia itp.
1.2. ubezpieczenie nieruchomości
1.3. podatek od nieruchomości od terenów wynajmowanych lub dzierżawionych od Gminy Gliwice
1.4. amortyzacja środków trwałych danej nieruchomości,
1.5. zakup i wymiana podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
1.6. koszty odczytów i rozliczenia centralnego ogrzewania,
1.7. koszty odczytów wodomierzy,
1.8. inne koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości mające źródło na danej nieruchomości a nie będące kosztami zarządzania i administracji, kosztami konserwacji i przeglądów okresowych, kosztami remontów oraz kosztami niezależnymi, o których mowa w § 1 pkt 4 ust. 4.7.

2. Koszty zarządzania i administracji, na które składają się min.:
2.1. Wynagrodzenie pracowników umysłowych Spółdzielni, w tym Zarząd, ZUS od wynagrodzenia, świadczenia urlopowe i inne świadczenia pracownicze.
2.2. Koszty ogólnoadministracyjne, w tym:
2.2.1.1. materiały biurowe i wyposażenie,
2.2.1.2. przejazdy, bilety WPK, usługi transportowe
2.2.1.3. opłaty telefoniczne,
2.2.1.4. opłaty pocztowe,
2.2.1.5. zakup prasy,
2.2.1.6. konserwacja urządzeń biurowych,
2.2.1.7. środki czystości, badania lekarskie i pozostałe koszty pracowników,
2.2.1.8. zakup przepisów prawnych, literatury fachowej,
2.2.1.9. delegacje,
2.2.1.10. szkolenie pracowników,

2.2.1.11. fundusz dyspozycyjny,
2.2.1.12. znaczki skarbowe, opłaty sądowe,
2.2.1.13. obsługa prawna,
2.2.1.14. ogłoszenia w prasie, przetargi,
2.2.1.15. diety Rady Nadzorczej, szkolenia, delegacje,
2.2.1.16. obsługa informatyczna, zakup komputerów i oprogramowania,
2.2.1.17. opłata za lustrację Spółdzielni i badanie sprawozdania finansowego,
2.2.1.18. obsługa BHP,
2.2.1.19. koszty eksploatacji lokali administracyjnych Spółdzielni (media, usługi komunalne, podatki, odpis na remonty, itp.),
2.2.1.20. pozostałe koszty zarzadzania i administracji nie wymienione w poz. 2.2.1 do 2.2.19.

3. Koszty konserwacji i przeglądów okresowych, na które składają się min.:
   3.1. Koszty konserwacji wewnętrznej:
      3.1.1.1. koszty wynagrodzeń konserwatorów wraz z narzutami,
      3.1.1.2. koszty pozostałe konserwatorów, w szczególności: świadczenia urlopowe, koszty zakupu narzędzi i wyposażenia warsztatu, koszty szkoleń i egzaminów kwalifikacyjnych SEP,
      3.1.1.3. koszty zakupu materiałów do konserwacji,
      3.1.1.4. koszty zakupu elektronarzędzi i ich badanie.
   3.2. Koszty usług zewnętrznych, tj. wykonanie okresowych kontroli i przeglądów polegających na sprawdzeniu stanu technicznego, sprawności zgodnie z Prawem budowlanym i zgodności z obowiązującymi przepisami, które należą do obowiązków Spółdzielni. Należą do nich w szczególności:
      3.2.1.1. Okresowe kontrole stanu technicznego budynku,
      3.2.1.2. Okresowe kontrole szczelności instalacji gazowej,
      3.2.1.3. Okresowe kontrole drożności przewodów wentylacyjnych,
      3.2.1.4. Okresowe kontrole instalacji elektrycznej,
      3.2.1.5. Okresowe kontrole instalacji odgromowej,
      3.2.1.6. Okresowe kontrole i badania UDT węzłów cieplnych
   3.3. Pozostałe koszty konserwacji nie wymienione w pkt. 3.1. i 3.2, w tym usuwanie awarii, mające na celu utrzymanie obiektu budowlanego w należytym stanie techniczno-użytkowym, nie będące kosztami remontów.

ROZLICZANIE KOSZTÓW REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZYCH I USTALANIE WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 8

1. Przez remont rozumie się wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji.
2. Koszty remontów są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
3. Koszty remontów rozlicza się dla wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokali oraz dla lokali na prawach odrębnej własności zajmowanych przez członków Spółdzielni i osoby nie będące członkami oraz lokali administracyjnych Spółdzielni.
4. Nie obciąża się ww. kosztami remontów pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie, użytkowane zgodnie z przeznaczeniem przez większość członków.
5. Koszty remontów rozlicza się proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.
6. Podstawą do ustalenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami odpisu na remonty jest średni roczny koszt remontów w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

§ 9

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala się i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 68 Statutu na poziomie planowanych kosztów zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym.
2. Nie obciąża się funduszem remontowym lokali garażowych z uwagi na oświadczenie użytkowników, że remonty będą wykonywać we własnym zakresie.
3. Różnica pomiędzy kosztami remontów a naliczonym odpisem odpowiednio zwiększa lub zmniejsza saldo funduszu remontowego danej nieruchomości.
4. Planowane koszty przyjmuje się na podstawie planu remontów opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy.

5. Zakres remontów ustala się w oparciu o dane zawarte w protokołach kontroli okresowych budynków wykonanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania lokali mieszkalnych stosownie do możliwości finansowych Spółdzielni chyba, że zachodzi konieczność natychmiastowego remontu ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa.
6. Przy opracowaniu planu remontów Zarząd przyjmuje jako podstawę wyceny robót wartość tych robót w/g cen z roku poprzedniego powiększonego o wskaźnik inflacji.
7. Wykonawców robót remontowych wybiera się zgodnie z „Regulaminem zlecania dostaw, usług i robót obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej "Kopernik".

ZASADY ROZLICZANIA POŻYTKÓW I INNYCH PRZYCHODÓW SPÓŁDZILENI

§ 10

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali oraz osobom właścicielom lokali niebędącymi członkami Spółdzielni i zasilają wpływy eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.
3. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni z wynajmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni położonych w nieruchomościach mieszkalnych po pokryciu kosztów tej działalności przypadają członkom Spółdzielni tej nieruchomości zgodnie z § 61 pkt. 2 Statutu Spółdzielni.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni z wynajmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni nie położone nieruchomościach mieszkalnych stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z wyjątkiem dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIE OPŁAT

§ 11

Rozliczanie kosztów określa „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik"".

ROZLICZENIE KOSZTÓW WODY ZIMNEJ I WODY CIEPŁEJ , ORAZ USTALANIE OPŁAT ZA WODĘ

§ 12

Rozliczanie kosztów określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i ciepłej wody oraz ustalenia opłat za wodę".

ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODAROWANIA ODPADAMI KOMUNALNYMI I USTALANIE OPŁAT

§ 13

1. Koszty gospodarowania odpadami dla lokali mieszkalnych rozlicza się według stawek przyjętych w uchwale Rady Miejskiej.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi jest powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.
3. Spółdzielnia nie rozlicza kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych – koszty te rozliczane są na podstawie indywidualnych umów użytkowników lokali użytkowych zawartych z firmami odbierającymi odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami.

ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH I USTALANIE OPŁAT

§ 14

1. Koszty konserwacji dźwigów osobowych rozlicza się dla budynków wyposażonych w dźwigi osobowe. Dźwigi stanowią nieruchomość wspólną w związku z tym koszty ich utrzymania obciążają wszystkie lokale znajdujące się w budynku.
2. Na koszty konserwacji dźwigów składają się koszty konserwacji bieżącej wg umowy z firmą, koszty badań dźwigów przez U.D.T. wg taryfy urzędowej, koszty pomiarów elektrycznych oraz koszty materiałów zużytych do konserwacji.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów konserwacji dźwigów jest lokal.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ DO CELÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ I USTALANIE OPŁAT

§ 15

1. Koszty energii elektrycznej ponoszone są w szczególności na: na oświetlenie klatek schodowych, wiatrołapów, korytarzy i komórek piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytkowania (suszarnie, pralnie, wózkownie), oświetlenie i pracę dźwigów osobowych, do eksploatacji węzłów kompaktowych, do napędu wentylatorów. Koszty te dzieli się na ilość lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
2. Podstawą do ustalenia miesięcznych zaliczek dla poszczególnych lokali na pokrycie kosztów energii elektrycznej jest roczny koszt energii w danym budynku z poprzedniego roku zwiększony o prognozowany wzrost ceny energii elektrycznej za 1 kWh.
3. W przypadku wynajęcia dodatkowych powierzchni wspólnych lub stanowiących mienie Spółdzielni wyposażonych w punkt oświetleniowy lub gniazdko elektryczne a nie posiadające indywidualnego licznika energii elektrycznej, Zarząd ustala z najemcą miesięczną opłatę ryczałtową za zużytą energię elektryczną w zależności od przeznaczenia w/w lokalu. Minimalna wysokość opłaty ryczałtowej to koszt zużycia 10 kWh za każdy punkt świetlny i 25 kWh za każde gniazdko elektryczne.
4. Roczny koszt energii elektrycznej ustala się w oparciu o faktury dostawcy energii elektrycznej (ZE) dotyczące danego budynku i pomniejszone o :
   - 4.1. wartość opłat ryczałtowych za energię, o których mowa w pkt 3
   - 4.2. koszty energii elektrycznej pobieranej przez urządzenia internetowe, telewizji kablowej i inne urządzenia elektryczne opłacane przez firmy będące ich właścicielami,
   - 4.3. koszty energii elektrycznej zużytej podczas remontu danej nieruchomości przez firmy obce.

ROZLICZENIE KOSZTÓW OPŁAT TERENOWO-PRAWNYCH DLA NIERUCHOMOŚCI I USTALANIE OPŁAT DLA LOKALI

§ 16

1. Podstawą ustalenia opłat terenowych są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu Miasta. Na opłaty terenowe składają się:
   - 2.1. podatek od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
   - 2.2. podatek gruntowy związany z lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi, garażami,
   - 2.3. opłata przekształceniowa gruntów,
   - 2.4. opłata za wieczyste użytkowanie gruntów.
3. Koszty opłat terenowo-prawnych rozlicza się na wszystkie lokale, w tym lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) i garaże, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz dla lokali mieszkalnych wynajmowanych wg powierzchni użytkowej wyrażonej w m^2.
4. Osoby posiadające prawo odrębnej własności nie wnoszą opłat terenowych do Spółdzielni, ponieważ ponoszą te opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta.
5. Opłata przekształceniowa gruntów stanowi odrębny składnik naliczeń opłat.

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DOMOFONÓW I USTALANIE OPŁAT

§ 17

1. W przypadku zainstalowania za zgodą Spółdzielni instalacji domofonowej użytkownicy lokali w danym budynku zobowiązani są pokryć pełne koszty instalacji tych urządzeń, a po przekazaniu ich w użytkowanie Spółdzielni, zobowiązani są comiesięcznie pokrywać rzeczywiste koszty ich użytkowania.
2. Na koszty związane z eksploatacją instalacji domofonowej składają się koszty konserwacji, modernizacji oraz zakup materiałów zużytych do wykonania tych robót (za wyjątkiem wymiany aparatów domofonowych w mieszkaniu).
3. Koszty eksploatacji rozliczane są na ilość mieszkań w danej nieruchomości z doprowadzoną instalacją domofonową.
4. Wymiana instalacji na nową odbywa się na wniosek większości użytkowników klatki i na ich koszt. Opłata za wymianę instalacji może być rozłożona na maksymalnie 24 raty.

KOSZTY UTRZYMANIA CZYSTOŚCI BUDYNKÓW I TERENÓW ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 18

1. Koszty utrzymania czystości budynków i terenów zewnętrznych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Koszty utrzymania czystości obejmują stałe koszty usług związanych z utrzymaniem czystości wewnątrz i na zewnątrz nieruchomości wykonywanych przez firmę, z którą Spółdzielnia posiada wynegocjowaną umowę na w/w usługi, oraz koszty związane z dodatkowym sprzątaniem i wywozem nieczystości, w tym odpadów tzw. „nie gabarytowych" z powierzchni wspólnych nieruchomości oraz boksów śmietnikowych a także koszty odśnieżania.
2. Koszty utrzymania czystości budynków i terenów zewnętrznych oraz odśnieżania rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz na lokale administracji Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Nie obciąża się ww. kosztami pomieszczeń ogólnego użytku, z których korzysta większość użytkowników (suszarnie, wózkownie, pralnie).
4. Podstawą do ustalenia obciążeń poszczególnych lokali są koszty wynikające z wielkości powierzchni podlegającej utrzymaniu czystości. Koszty przeliczane są na m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego, użytkowego i lokali administracji Spółdzielni.

USTALENIA DODATKOWE DOTYCZĄCE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 19

1. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni i negocjowanych, o których mowa w § 1 ust. 4, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, które posiadają prawo do lokalu co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Zmiana opłat zależnych od Spółdzielni to jest eksploatacji podstawowej i odpisu na fundusz remontowy musi być uzasadniona i mieć odzwierciedlenie wynikające z kalkulacji kosztów. Zmiany opłat wprowadzane w trakcie roku wymagają zmiany planu gospodarczo- finansowego i zatwierdzenia go przez Radę Nadzorczą.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, które posiadają prawo do lokalu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych zobowiązani są do wniesienia kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni. Wysokość kaucji określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.

DOTYCZĄCE OPŁAT ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z TERENU

§ 20

Osoby korzystające z terenu niezabudowanego bez zawartej umowy dzierżawy zobowiązane są do wnoszenia ustalonej przez Zarząd opłaty za bezumowne korzystanie z tego terenu.

PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 21

1. Niniejszy regulamin zgodnie z § 93 ust. 1 pkt. 10 Statutu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr ....3..... z dnia 31.01.2023r i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc obowiązujący Regulamin ustalania zasad rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Kopernik uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 57/2019 w dniu 29.10.2019 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
SM „Kopernik" Gliwice
Alicja Miodnicka
.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „Kopernik" Gliwice
.....Sławomir Jordan.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Regulamin sprawdzono pod względem prawnym

Radca Prawny
mgr Ewa Bojarska
.....
Radca Prawny SMK