

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W MYSŁOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222),
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz.903 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 95 poz. 614 z późn. zm.),
- Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150),
- Kodeks Cywilny,
- Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni.
2. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:
 - **nieruchomość** - działka lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
 - **nieruchomość wspólna** - grunt oraz części budynku, instalacje i urządzenia (np. piwnice, dźwigi, węzły ciepłne, kotłownie, hydrofornie, sieci i przyłącza), które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
 - **mienie Spółdzielni** - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni - odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych; w szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie Spółdzielni,
 - **pożytki** - przychody z mienia Spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości w części przewyższającej wydatki związane z jego utrzymaniem,
 - **powierzchnia użytkowa budynku** - suma powierzchni użytkowych znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - **powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę wymiaru opłat** - powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak jest takiej uchwały, powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu,
 - **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, a także powierzchnię zabudowanej loggii, jeśli włączono ją do przylegającego pomieszczenia. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu powierzchni balkonów, tarasów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic jak również odgradzonych korytarzy, z których prowadzą drzwi wejściowe do więcej niż jednego lokalu,
 - **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** - powierzchnia wszystkich znajdujących się w lokalu pomieszczeń z pomieszczeniami przynależnymi wraz z powierzchnią zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu,
 - **udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej** - stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości,

- **udział Spółdzielni** jako właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych **w nieruchomości wspólnej** - stosunek powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości,
- **użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni, właściciel, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca, dzierżawca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, a także osoby wspólnie zamieszkujące z wymienionymi osobami,
- **osoba zamieszkała w lokalu** to:
 - osoba zameldowana na pobyt stały,
 - osoba zameldowana na pobyt czasowy,
 - osoba przebywająca faktycznie w lokalu bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeżeli okoliczność powyższa została potwierdzona przez administrację Spółdzielni.

W przypadku, gdy w lokalu nie jest zameldowana i nie przebywa żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla których jednostką jest osoba zamieszkała w lokalu przyjmuje się jedną osobę.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm obejmują:
 - a. eksploatację nieruchomości,
 - b. odpisy na fundusz na remonty,
 - c. dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - d. dostawę ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody,
 - e. wywóz nieczystości stałych,
 - f. podatek od nieruchomości,
 - g. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
 - h. utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych budynkach.
4. Koszty gzm są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków (w zależności od miejsca opomiarowania).
W przypadku, gdy koszty dotyczą więcej niż jednej nieruchomości, a nie jest możliwe określenie kosztów dla danej nieruchomości, koszty te rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Koszty gzm określone w p. II ust. 3a, 3c – 3h przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni obciążają koszty działalności, której lokal ten służy.
6. Jednostkami rozliczeniowymi dla kosztów gzm są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - osoba zamieszkała w lokalu,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - wskazania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynków oraz w otoczeniu budynków,
 - energię elektryczną zużytą poza lokalami (oświetlenie klatek schodowych, piwnic i otoczenia budynków, napęd urządzeń technicznych itp.),
 - wodę zużytą w wyniku awarii, prac konserwacyjnych i remontowych, przez urządzenia czyszczące kanalizację, do podlewania terenów zielonych oraz do innych celów gospodarczych,
 - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - wynagrodzenia pracowników (z narzutami) oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - odpis na fundusz na remonty,
 - konserwację nieruchomości,

- narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - inne wydatki niezaliczane do pozycji wymienionych w p. II ust. 3b – 3h.
2. Wysokość kosztów eksploatacji jest zróżnicowana w zależności od wyposażenia budynku (lokalu) w instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz dźwigi.
 3. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane kosztami eksploatacji w wysokości wynikającej z ich udziału w nieruchomości wspólnej.
 4. Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są obciążane kosztami eksploatacji poszczególnych nieruchomości w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali.
 5. Lokale użytkowe mogą być obciążone kosztami eksploatacji w wysokości wyższej niż wynikająca z powierzchni użytkowej lokalu, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

B. Odpisy na fundusz na remonty.

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

C. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków rozliczane są zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

D. Koszty dostawy ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.

Koszty związane z dostawą ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody rozliczane są zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

E. Koszty wywozu nieczystości stałych.

1. Zakres usług odbioru nieczystości stałych, terminy odbioru, metody rozliczeń i stawki opłat ustala rada gminy w formie uchwały.
2. Dodatkowe koszty wywozu nieczystości związane z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomościach (np. wywóz odpadów ponadgabarytowych, zielonych itp.) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Lokale użytkowe obciążane są kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości wynikającej z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą odbierającą odpady.

F. Podatek od nieruchomości.

1. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a. podatek od gruntu,
 - b. podatek od lokali mieszkalnych,
 - c. podatek od lokali użytkowych,
 - d. podatek od budowli.
2. Lokale mieszkalne są obciążane podatkiem wymienionym w p. III F ust. 1a, 1b oraz 1d proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko lokal którego dotyczą.
4. Lokale użytkowe są obciążane podatkiem wymienionym w p. III F ust. 1a oraz 1d proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, natomiast podatek wymieniony w p. III F ust. 1c rozliczany jest indywidualnie dla każdego lokalu.
5. Właściciele lokali rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

G. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Lokale obciążane są opłatami z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Jeżeli status użytkownika lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntu to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
3. Właściciel lokalu jako współużytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w której lokal jest położony rozlicza się z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu indywidualnie z gminą – właścicielem gruntu.

H. Utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1. Zarząd Spółdzielni dokonuje podziału kosztów utrzymania mienia Spółdzielni na:
 - a. koszty obciążające nieruchomości,
 - b. koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
2. Koszty wymienione w p. III H ust. 1a rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Wysokości stawek opłat za używanie lokali ustala się w oparciu o analizę kosztów nieruchomości roku poprzedniego oraz planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na rok następny. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości stawek opłat za używanie lokali w przypadku zmian w warunkach działania Spółdzielni mających wpływ na wysokość kosztów gzm. Podwyższanie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę ciepła oraz wywóz nieczystości stałych, które ulegają zmianie z chwilą zmiany cennika dostawcy.
2. Okresem rozliczeniowym dla kosztów gzm jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów ciepła, które są rozliczane zgodnie z odrębnymi regulaminami.
3. Różnica między poniesionymi kosztami gzm a przychodami z tytułu opłat za używanie lokali w danym roku zwiększa koszty lub przychody w roku następnym.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить comiesięczne opłaty na pokrycie kosztów gzm przypadających na poszczególne lokale:
 - a. posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w p. II ust. 3a – 3h,
 - b. właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w p. II ust. 3a – 3e oraz 3h,
 - c. najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę ustaloną w zawartej ze Spółdzielnią umowie najmu,
 - d. najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w p. II ust. 3c i 3d oraz czynsz najmu ustalony w zawartej ze Spółdzielnią umowie,
 - e. użytkownik lokalu zajmujący lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie - w wysokości czynszu wraz z opłatami za świadczenia - jakie Spółdzielnia mogłaby uzyskać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższe od kosztów gzm przypadających na ten lokal.
5. Użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty na pokrycie kosztów gzm ustalone zgodnie z p. IV ust. 4 pomniejszone o przysługujące danemu członkowi korzyści i inne przychody z mienia oraz z działalności Spółdzielni.
6. Właściciel lokalu wnosi opłaty na pokrycie kosztów gzm ustalone zgodnie z p. IV ust. 4 pomniejszone o przysługujące danemu właścicielowi udział w korzyściach z nieruchomości wspólnej.
7. Użytkownik lokalu w budynku obciążonym splotą kredytu mieszkaniowego wraz z opłatą za używanie lokalu wnosi ratę kredytu wraz z odsetkami przypadającą do spłaty na jego lokal (uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego).
8. Obowiązek wnoszenia opłaty za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika lokalu, tj. z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy najmu, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Użytkownik lokalu postawionego do dyspozycji do 15 dnia miesiąca wnosi połowę miesięcznej opłaty, natomiast po 15 dniu miesiąca wnosi opłatę od następnego miesiąca. W przypadku osoby nabywającej lokal w drodze przetargu organizowanego przez spółdzielnię obowiązek uiszczania opłat za lokal ciąży na wygrywającym przetarg z dniem zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

9. Obowiązek wnoszenia opłaty za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym i oddania kluczy Spółdzielni. Użytkownik lokalu przekazanego Spółdzielni do 15 dnia miesiąca wnosi połowę miesięcznej opłaty, natomiast po 15 dniu miesiąca wnosi opłatę za cały miesiąc.
10. Opłatę za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry:
 - do dnia 20 każdego miesiąca za lokal mieszkalny,
 - do dnia 15 każdego miesiąca za lokal użytkowy.Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki z tytułu opóźnienia w ustawowej wysokości.
11. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej z 3. miesięcznym wyprzedzeniem. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej - powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność obciąża się opłatą wg stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
13. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji ilości osób uprawnionych do przebywania w danym lokalu mieszkalnym, w szczególności zgłaszania zmian wynikających z urodzenia lub zgonu członka rodziny. Zmiany te uwzględniane są przy obliczaniu opłat w miesiącu kalendarzowym następującym po zgłoszeniu i udokumentowaniu zaistniałej zmiany.

V. USTALANIE INNYCH OPŁAT

1. Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości urządzeń (reklamy, anteny lub tp.) pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Za dzierżawę terenów nieruchomości wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Pomieszczenie będące częścią nieruchomości wspólnej może być przydzielone odpłatnie do wyłącznego korzystania osobie zainteresowanej. Wysokość comiesięcznej opłaty określa umowa najmu części nieruchomości wspólnej.
4. Opłaty wymienione w p. V ust. 1 – 3 stanowią:
 - a. pożytki z działalności Spółdzielni, jeżeli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem nieruchomości,
 - b. pożytki z nieruchomości wspólnej, jeżeli w nieruchomości ustanowiono odrębną własność przynajmniej jednego lokalu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali bez względu na ich status prawny.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 119 z dnia 11 grudnia 2006 r.

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 33 z dnia 14.04.2014 r. wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od 14.04.2014 r.