

REGULAMIN
ustalania opłat, rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania
nieruchomości
w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Gospodarka zasobami lokalowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawę terenu, stanowiących własność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności statutowej.

Regulamin niniejszy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami:

1. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” w Warszawie,
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku **Prawo spółdzielcze** (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku - **o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku **o własności lokali** (Dz.U.1994 Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami),
6. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami),
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku **Kodeks cywilny** (Dz.U. Nr 16, poz.93) tekst jednolity z dnia 17 lutego 2016 roku (Dz.U. 2018 poz. 1104).

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali w Spółdzielni.
2. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.

- 3.** Przez „Użytkowników lokali” rozumie się:
- 1)** członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2)** osoby, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3)** członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 4)** właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 5)** osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
 - 6)** najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3

- 1.** Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 2.** Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
- 3.** Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 4.** Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 4

Użytkownicy lokali mieszkalnych (z wyłączeniem najemców) obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

- 1)** eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

- 2)** eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
- 3)** remontami zasobów lokalowych i infrastruktury poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone jako odpis na fundusz remontowy.

§ 5

- 1.** Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem lokali mieszkalnych w wysokości uchwalonej na wniosek Zarządu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą i skalkulowanej w oparciu o ponoszone koszty związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości wraz z narzutem godziwego zysku oraz inne opłaty niezależne od Spółdzielni:
 - a)** koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - b)** koszty energii cieplnej,
 - c)** koszty paliwa gazowego,
 - d)** koszty wywozu odpadów i nieczystości,
- 2.** Najemcy lokali użytkowych, powierzchni części wspólnych oraz dzierżawcy terenu zobowiązani są uiszczać czynsz oraz inne opłaty zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 6

- 1.** O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 2 niniejszego Regulaminu w terminach:
 - 1)** co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności za dostawę energii, gazu, wody, odprowadzenie ścieków, wywozu odpadów, opłat publiczno-prawnych;
 - 2)** co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku kosztów zależnych od Spółdzielni.
- 2.** Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 7

- 1.** Użytkownicy lokali mieszkalnych obowiązani są do uiszczania opłat za używanie lokali miesięcznie z góry w terminie do 25 – go dnia każdego miesiąca.

2. Za datę wpłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu nie może potrącać swych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za używanie lokali bez zgody Spółdzielni, nie powinien także dokonywać samowolnego obniżania wysokości tych opłat.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 8

1. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy - finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów dokonywana jest korekta planu oraz wysokość opłat za używanie lokali.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Ewidencja i rozliczanie przychodów i kosztów utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości oraz kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oparte jest na przyjętych w Spółdzielni zasadach prowadzenia rachunkowości i odbywa się odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 9

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
2. Pożytki i inne przychody uzyskuje się z:
 - 1) wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - 2) dzierżawy gruntów,
 - 3) udostępnienia gruntów, itp.
3. Przychody z własnej działalności gospodarczej pomniejsza się o wszystkie koszty związane z utrzymaniem lokali użytkowych w tym:
 - 1) koszty utrzymania czystości i zieleni,
 - 2) opłaty publiczno-prawne,
 - 3) koszty remontów i konserwacji,
 - 4) koszty ogólne zarządu.
4. Odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych tworzy się w ciężar kosztów gospodarki mieszkaniowej i zasila fundusz remontowy budynku, w którym

znajdują się te lokale według stawki ustalonej za metr kwadratowy powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.

5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejszone o poniesione koszty stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
6. Decyzję o podziale nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat podejmuje Walne Zgromadzenie Członków.

§ 10

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej uzyskuje się z:
 - 1) wynajmu powierzchni części wspólnych z przeznaczeniem na lokale użytkowe: dodatkowe piwnice, suszarnie, wózkarnie, zabudowane korytarze itp.,
 - 2) wynajmu powierzchni ścian budynków na reklamy, dachu - na anteny przekaźnikowe itp.
3. Dochody z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (po opodatkowaniu części z nich) przeznaczają się w całości na fundusz remontowy danej nieruchomości i nie stanowią one nadwyżki bilansowej.

§ 11

Spółdzielnia wykonuje zarząd nad nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przy zastosowaniu odpowiednio przepisów Ustawy o własności lokali oraz zarząd powierzony nad nieruchomościami nie stanowiącymi jej współwłasności.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości

§ 12

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości są:
 - a) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) ilość osób zamieszkałych w lokalu,
 - c) wskazania urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów),

- d) metr sześcienny zużytej wody i odprowadzania ścieków (wodomierze),
 - e) lokal.
2. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w przydziale lokalu, akcie notarialnym lub w umowie ustanowienia prawa do lokalu. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, loggii, antresol i piwnic.
 3. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zgłoszoną do zamieszkiwania w lokalu. Obowiązek aktualizacji liczby osób zamieszkałych w lokalu ciąży na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu lub na dysponencie lokalu.
 4. Korekta opłat dotycząca ilości osób zamieszkałych w lokalu dokonywana jest do 7-go dnia danego miesiąca, na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego w siedzibie Spółdzielni, drogą pocztową bądź drogą e-mailową.
 5. Zmiany zgłoszone po tym terminie zostaną wprowadzone od następnego miesiąca.
 6. Wszelkie rozliczenia z użytkownikami lokali dostarczane są do skrzynek zdawczo-odbiorczych lub na wskazany przez użytkownika lokalu adres do korespondencji, drogą pocztową bądź drogą e-mailową.
 7. Różnice powstałe w wyniku rozliczeń regulowane są następująco:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia,
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet należności bieżących lub przyszłych,
 - c) nadpłatę w przypadku osób zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności.
 8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zarówno zbywca prawa do lokalu jak i nabywca tego prawa ustalają między sobą rozliczenie nadpłat lub niedopłat.
 9. Spółdzielnia dokonuje naliczenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów lokalowych i nieruchomości dla poszczególnych lokali w okresach miesięcznych.

III. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami

§ 13

Koszty gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

- 1) Kosztami zależnymi od Spółdzielni są:
 - koszty eksploatacji podstawowej,

- odpisy na fundusz remontowy,
 - koszty konserwacji dźwigów,
 - koszty konserwacji domofonów,
 - koszty energii elektrycznej dla części wspólnych,
 - koszty ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych i OC,
 - koszty konserwacji i przeglądów,
 - koszty utrzymania czystości i zieleni
- 2) Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są:**
- koszty centralnego ogrzewania,
 - koszty podgrzania wody,
 - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - opłaty publiczno-prawne,
 - opłaty za wywóz odpadów i nieczystości.

A. Koszty eksploatacji podstawowej

§ 14

- 1.** Wysokość opłat z tytułu eksploatacji podstawowej uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o przedstawione przez Zarząd Spółdzielni kalkulacje przychodów i kosztów.
- 2.** Eksploatacja podstawowa obejmuje koszty:
 - 1)** koszty utrzymania nieruchomości:
 - a)** koszty materiałów dla celów eksploatacji nieruchomości,
 - b)** deratyzację i dezynfekcję,
 - c)** usuwanie śniegu i lodu z dachów, usuwanie wiatrołomów itp.,
 - d)** pielęgnację drzew, nasadzenia itp.,
 - e)** koszty rozliczenia zużycia z.w. i c.w.,
 - f)** inne koszty.
 - 2)** koszty eksploatacji – zarządzania Spółdzielnią, w tym m. in.:
 - a)** materiały biurowe,
 - b)** usługi informatyczne oraz naprawy sprzętu,
 - c)** usługi telekomunikacyjne,
 - d)** opłaty bankowe i pocztowe,
 - e)** amortyzację środków trwałych i wyposażenia,

- f) wynagrodzenia i narzuty pracowników Spółdzielni,
- g) koszty samorządowe: organizacja WZC,
- h) wynagrodzenia (ryczałty Rady Nadzorczej i Przewodniczących Rad Osiedli, świadczenia na rzecz pracowników (m. in. koszty BHP, odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie, świadczenia urlopowe, ryczałty samochodowe),
- i) pozostałe koszty.

B. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej i podgrzania wody

§ 15

Rozliczenie przychodów i kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej i paliwa gazowego na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu wody regulują przepisy ustawowe oraz odrębny „Regulamin rozliczania opłat eksploatacyjnych w zakresie: kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

C. Koszty konserwacji dźwigów osobowych

§ 16

1. Kosztami konserwacji dźwigów osobowych obciążana jest dana nieruchomość na podstawie zawartych umów i wystawionych przez wykonawcę faktur, z podziałem na:
 - 1) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - 2) konserwację dźwigów,
 - 3) koszty drobnych napraw dźwigów.
2. Opłaty za konserwację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu w budynkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe.
3. Nie nalicza się opłat od lokali usytuowanych na parterach budynków.
4. Użytkownicy lokali usytuowanych na I piętrze (z wyjątkiem najemców) uiszczają 50% ustalonych opłat.
5. Koszty remontów dźwigów finansowane są z funduszu remontowego.

6. Opłaty miesięczne z tytułu konserwacji dźwigów ustala się zgodnie z planem gospodarczo - finansowym Spółdzielni w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego.

D. Koszty opłat za wywóz odpadów i nieczystości

§ 17

1. Zasady ustalania opłat za wywóz odpadów i nieczystości określone są odrębnymi przepisami.
2. Spółdzielnia ma prawo ustalić wysokość opłaty za wywóz odpadów i nieczystości na pokrycie poniesionych kosztów m.in.: kar z tytułu segregowanych nieczystości, mycia pojemników, dodatkowych kontenerów z przeznaczeniem na oczyszczanie części wspólnych itp.

E. Odpis na fundusz remontowy

§ 18

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych celem zabezpieczenia środków finansowych na utrzymanie zasobów lokalowych w należyłym stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz dysponentów lokali zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

F. Koszty podatku od nieruchomości

§ 19

1. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości ponoszone są raz w miesiącu, a ich wysokość określa Rada m. st. Warszawy.
2. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ustala się miesięcznie, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

3. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu rozliczają się bezpośrednio z właściwym Urzędem.
4. Wszyscy użytkownicy lokali, z wyłączeniem najemców, obowiązani są wносить miesięczne opłaty z tytułu podatku od nieruchomości gruntowej niezabudowanej (podwórka) do Spółdzielni.

G. Koszty wieczystego użytkowania gruntu

§ 20

1. Roczne opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu uiszczane są w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego w wysokości określonej przez właściciela gruntu (Urząd m. st. Warszawy lub Skarb Państwa).
2. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu ustala się miesięcznie, oddzielnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu rozliczają się bezpośrednio z właściwym Urzędem.
4. Wszyscy użytkownicy lokali z wyłączeniem najemców, obowiązani są wносить wszystkie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości niezabudowanej (podwórka) do Spółdzielni.

H. Koszty energii elektrycznej

§ 21

1. Koszty dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości rozliczane są zgodnie z zawartymi umowami i wystawionymi przez dostawcę fakturami VAT.
2. Wysokość opłat za energię elektryczną ustala się oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od poniesionych kosztów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszt energii elektrycznej obejmuje:
 - oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów,
 - oświetlenie zewnętrzne budynku,
 - oświetlenie pomieszczeń ogólnego użytku
 - energię dla potrzeb zasilania urządzeń technicznych w budynku wraz z infrastrukturą (węzły cieplne, dźwigi, śmietniki, bramy wjazdowe, ogrodzenia, itp.).

I. Koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC

§ 22

1. Wysokość opłat z tytułu ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC wynika z zawartej przez Spółdzielnię polisy ubezpieczeniowej majątku Spółdzielni (budynki, infrastruktura techniczna, biura Spółdzielni).
2. Koszty ubezpieczenia ponoszone są raz w roku i rozliczane miesięcznie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 23

1. Różnica pomiędzy przychodami, a kosztami za dany rok poszczególnych nieruchomości rozliczana jest w czasie z tytułu:
 - 1) utrzymania zieleni,
 - 2) konserwacji dźwigów,
 - 3) konserwacji i przeglądów,
 - 4) wywozu odpadów i nieczystości,
 - 5) energii elektrycznej,
 - 6) ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC
2. Wyniki dla każdej nieruchomości podlegają przeniesieniu na konto rozliczeń międzyokresowych i zwiększają odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym.

V. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą S.M. „DOMHUT” Uchwały Nr 50/IX/2018 z dnia 13 grudnia 2018 roku.
2. Z dniem 13 grudnia 2018 roku tracą moc dotychczasowe Regulaminy:
 - 1) *Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłaty za używanie lokali w S. M. „DOMHUT”* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 439/IV/2002 z dnia 11.07.2002 roku,
 - 2) *Regulamin rozliczeń przychodów i kosztów poniesionych w podziale na budynki w zasobach S. M. „DOMHUT”* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 478/IV/2003 z dnia 16.01.2003 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Agata Minich

Adam Gezek