

**REGULAMIN
ZASAD ROZLICZANIA
KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SELFA” W SZCZECINIE**

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o:

- 1/ Ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. nr 188 z 2003 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- 2/ Ustawę z dnia 15.12.2000r. znowelizowaną dnia 14.06.2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U nr 119 z 2003r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- 3/ Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 z 2001r. poz. 733 z późniejszymi zmianami)
- 4/Statut Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Ilekoć w Regulaminie tym występują pojęcia:

1. **Użytkownicy lokali** – rozumie się przez to:
 - a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali;
 - b) niebędących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach;
 - c) najemców lokali;
2. **Zasoby mieszkaniowe** rozumie się stanowiące własność Spółdzielni:
 - a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz uzupełniające je budynki niemieszkalne (z wyposażeniem technicznym), jak garaże podziemne i wolnostojące,
 - b) urządzenia i uzbrojenie terenów, (na których znajdują się budynki wymienione w pkt.1) rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle komunikacyjne jak: drogi, ulice, place, chodniki, elementy zagospodarowania terenu jak: zieleń, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura, otwarte miejsca postojowe dla samochodów, budowle sportowe jak: boiska, itp., inne budowle jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.Określenie to służy do potrzeb rozliczeń kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie określonym w n/w przepisach:
ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6 ust. 3 – w zakresie odpisów na fundusz remontów – „Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych”,
ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych art. 16c, który to art. wyłącza z amortyzacji budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

3. **Części wspólne nieruchomości** – to grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu.

Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności:

- a) fundamenty, elementy konstrukcyjne, elewacje z wyłączeniem okien lokali indywidualnych użytkowników lokali, dach, instalacja odgromowa, pomieszczenia techniczne, podpiwniczenie budynku, piwnice, klatki schodowe, z wyłączeniem drzwi wejściowych do lokali indywidualnych użytkowników lokali,
- b) wyposażenie węzła i rozdzielni centralnego ogrzewania, a nie stanowiące własności dostawcy medium,
- c) przyłącza sieci kanalizacyjnej oraz pion i poziomy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej z wyłączeniem odpływów od urządzeń sanitarnych z poszczególnych lokali,
- d) instalację wody zimnej i ciepłej w budynkach na odcinku :-od zaworu głównego na przyłączy do budynku do zaworów odcinających zainstalowanych indywidualnie dla poszczególnych lokali ,
- e) całość instalacji centralnego ogrzewania, łącznie z zaworami termoregulacyjnymi i grzejnikami, za wyjątkiem urządzeń wymienionych indywidualnie przez użytkownika,
- f) instalację elektryczną na odcinku : -od głównego zabezpieczenia budynku do indywidualnych liczników energii elektrycznej dla poszczególnych lokali (liczniki są własnością zakładu energetycznego),
- g) całą instalację domofonową, bez domofonu,
- h) wszystkie elementy wymienionych instalacji w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, w tym na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach, w pomieszczeniach technicznych oraz na elewacji budynku,
- i) inne urządzenia i sieci usytuowane w części wspólnej nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu,
- j) dźwigi osobowe i szyby windowe w nieruchomości w nie wyposażonej.
- k) pomieszczenia zsypane w nieruchomościach w nie wyposażone.

Sieci i instalacje telefoniczne oraz sieci i instalacje telewizji kablowej i internetowej są własnością ich operatorów.

4. **Mienie spółdzielni** to nieruchomości (min. lokale własne, warsztat) , budowle, mała architektura, będące własnością spółdzielni, nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcje do wyodrębnienia, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię. W szczególności zaliczamy: chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i zatoki parkingowe, elementy małej architektury, tereny zielone, utwardzone place, altany śmietnikowe, place zabaw, boisko.

5. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego (użytkowego).** Powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się : logii, balkonów, antresoli, pralni, suszarni, strychów i piwnic itp., zalicza się natomiast powierzchnie poddaszy wykupionych w celu adaptacji na lokale mieszkalne i powierzchnie zaanektowanych na cele mieszkalne klatek schodowych.

Powierzchnia w lokalu użytkowym zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Do powierzchni lokali użytkowych będących garażami podziemnymi zlokalizowanymi przy ul. Hrubieszowskiej 16/g, Hrubieszowskiej 68/g i Hrubieszowskiej 51/g nie jest zaliczana powierzchnia ciągów komunikacyjnych.

6. **Pomieszczenie przynależne** to pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim). W SM"SELFA" powierzchnie przynależne zaliczane do celów ustalenia wysokości stawki eksploatacyjnej to powierzchnie wykupionych poddaszy w celu adaptacji na lokale mieszkalne i powierzchnie zaanektowanych na cele mieszkalne klatek schodowych.

W budynkach przy ul. Hrubieszowskiej 16-28 i 34-68 zgodnie z uchwałą w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, do powierzchni przynależnej została zaliczona powierzchnia piwnic. Wobec faktu, iż w pozostałych nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni piwnice nie są powierzchnią przynależną, również w ww. nieruchomościach dla celów ustalenia wysokości stawki eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy piwnice nie są traktowane, jako powierzchnia przynależna.

7. **Osoba zamieszkała** – to zarówno osoba zameldowana, jak i osoba przebywająca i korzystająca z lokalu, która się w nim nie zameldowała . Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu .

Zmiany w opłatach lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, dokonywane są po złożeniu oświadczenia potwierdzającego zmianę osób przebywających w danym lokalu. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę która przebywa w lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc.

Zmiana zmniejszająca ilość osób następuje wyłącznie na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Zmiany ilości osób można dokonać wyłącznie wyprzedzająco. Nie uwzględnia się roszczeń zaległych.

Zmianę zwiększenia ilości osób zamieszkałych należy zgłaszać w Spółdzielni na bieżąco.

O ile użytkownik nie zgłosi do Spółdzielni zwiększenia ilości osób zamieszkałych w lokalu , Spółdzielnia winna wystosować do niego wezwanie o uaktualnienie oświadczenia o ilości osób zamieszkujących.

8. **Okres rozliczeniowy**- okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok bilansowy (kalendarzowy). Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie kosztów, większa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach oraz kosztów dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków jest określony w odrębnych regulaminach.

9. **Urządzenia pomiarowe** – rozumie się przez to wszelkie oficjalnie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy, gazu lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej i gazomierze;
10. **Ustawa** – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t.Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami), ustawę o własności lokali, ustawę o ochronie praw lokatorów, ustawę kodeks cywilny – tytuł XVI Najem i dzierżawa. Dla rozliczeń finansowych między spółdzielnią, a użytkownikami lokali mają dodatkowo zastosowanie ustawa prawo energetyczne, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, ustawa o niektórych podatkach i opłatach lokalowych, ustawa o podatku od towarów i usług,
11. **Lokal** rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym lokale użytkowe i garaże.
12. **Nieruchomość niejednorodna** to nieruchomość obejmująca budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w skład której wchodzi zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe (lokale usługowe, handlowe, garaże).

II. Plan gospodarczo-finansowy

§ 2

1. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Dopóki większość udziałów w nieruchomości należy do spółdzielni uchwały dotyczące zarządzania nieruchomością, a w szczególności ustalania zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali podejmuje Rada Nadzorcza.
Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego i jeżeli to konieczne Zarząd podejmuje uchwałę o korekcie wysokości opłat.
2. Podstawą do budowy planu gospodarczo-finansowego na dany rok jest:
 - a)powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomości Spółdzielni,
 - b)poniesione koszty za ubiegły rok,
 - c)„wynik” (niedobór bądź nadwyżka) na działalności eksploatacyjnej,
 - d)założenie zmian cen na rok objęty planem,
 - e)przewidywane do uzyskania pożytki z nieruchomości i z mienia Spółdzielni.
3. Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale ustala Zarząd Spółdzielni.

III. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości – zasady rozliczania i ustalania opłat

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się, bazując na kosztach poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy). Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się kontrolnie w trakcie roku obrotowego w ujęciu półrocznym. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody do lokali oraz kosztów dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków jest określony w odrębnym Regulaminie.
3. Jednostkami rozliczeniowymi służącymi do obciążania poszczególnych lokali kosztami są:
 - a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w oparciu o uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali i zapisu ujętego w § 1. pkt. 5 i 6 niniejszego Regulaminu,
 - b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - c) liczba osób zamieszkałych w lokalu
 - d) liczba lokali w nieruchomości,
 - e) udział w nieruchomości wspólnej,
 - f) udział w mieniu Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej do czasu powstania wspólnoty ustala się w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Jeśli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty eksploatacji ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej kategorii lokali. Jeśli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej kategorii lokali rozliczane są poprzez proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni danej kategorii lokali w tej nieruchomości.

Podziały kalkulacyjne ustalone dla każdej nieruchomości indywidualnie stanowią załączniki do niniejszego Regulaminu. Rozdział wg klucza podziału jest konieczny, gdyż nieruchomość niejednorodna ma części wspólne dla kilku kategorii lokali (mieszkania, garaże, lokale usługowe) i części wspólne dla danej kategorii lokali.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia spółdzielni ustala się w oparciu o podział kalkulacyjny kosztów zgodnie z zapisem w § 1 pkt. 5 i 6.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia spółdzielni w przypadku rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania placów zabaw, boiska i urządzeń sportowych rozlicza na powierzchnie użytkową lokali mieszkalnych się wg podziału kalkulacyjnego dot. placów zabaw , boiska i urządzeń sportowych.

7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
 - a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od Spółdzielni)
 - b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących części wspólne danej nieruchomości
 - c) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - d) koszty działalności społecznej, kulturalnej , oświatowej
 - e) inne koszty określone stosownymi uchwałami organów Spółdzielni
8. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
 - a) pożytki z części wspólnej nieruchomości
 - b) przychody z działalności gospodarczej spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - c) inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi
9. Lokale niemieszkalne tj. lokale użytkowe i garaże wnoszą VAT w wysokości ustalonej wg obowiązujących przepisów.
10. Przy ustalaniu opłat w lokalach mieszkalnych niezamieszkałych (liczba osób zero) przyjmuje się w składnikach liczonych od osób, że w lokalu tym zamieszkuje 1 osoba. Opłata ta dotyczy mocy zamówionej (opłata stała za c.w.), wywozu odpadów komunalnych, gazu rozliczanego ryczałtowo.

IV. Koszty utrzymania i eksploatacji lokalu oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów

§ 4

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- b) koszty podzielnika i usług rozliczenia centralnego ogrzewania w lokalu
- c) koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody
- d) koszty dostawy zimnej wody do lokalu i odprowadzenia ścieków z lokalu,
- e) koszty odczytów wodomierzy w lokalu,
- f) koszty dzierżawy wodomierzy w lokalu
- g) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- h) koszt zużycia energii elektrycznej w garażach wg regulaminu
- i) koszty dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze,
- j) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- k) koszty podatku od nieruchomości za lokal.
- l) koszt podatku od wieczystego użytkowania

- m) koszt dostępu do strony internetowej Spółdzielni – opłata dla członka posiadającego dostęp do danych wrażliwych
- n) inne koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją danego lokalu.

§ 5

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:
 - a) przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody ustala się i rozlicza wg Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (§ 107 ust.1 pkt. 22 Statutu)
 - b) przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z lokali ustala się i rozlicza wg Regulaminu rozliczania wody (§ 107 ust.1 pkt. 27 Statutu)
 - c) opłatę na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i ustalonych przez UM. Opłatę za wieczyste użytkowanie wydzielonych nieruchomości gruntowych w części przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni, jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
 - e) opłatę za wywóz odpadów komunalnych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ustala się w oparciu o Uchwały Rady Miejskiej w Szczecinie i aktualną na dany okres Metodę naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz śmieci) w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych (usługowych, handlowych i garażach) będących w najmie, posiadających status lokatorskich i własnościowych praw do lokali lub status odrębnej własności lokali znajdujących się w zasobach SM"Selfa" w Szczecinie,
 - f) dla garaży opłata za rozliczenie energii elektrycznej zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii elektrycznej w kompleksach garaży zlokalizowanych w zasobach SM"Selfa" wyposażonych w liczniki zbiorcze,
2. Opłaty za: zużycie gazu w nieruchomościach nie posiadających indywidualnych liczników gazu, wywóz odpadów komunalnych, konserwację instalacji domofonowej oraz energię elektryczną w garażach są wnoszone przez użytkowników jako zaliczki. Ostatecznego rozliczenia wnoszonych opłat-zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dokonuje się po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie poniesionych kosztów.
3. Nadwyżki lub niedobory wynikające z rocznego rozliczenia gazu, wywozu nieczystości i konserwacji instalacji domofonowej przenosi się na roczny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Różnica pomiędzy zaliczką wniesioną przez poszczególnych użytkowników a faktycznym kosztem jest rozliczana bezpośrednio z użytkownikami po zakończeniu roku. O formie rozliczenia decyduje Zarząd Spółdzielni.

5. Koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej lokali o innym przeznaczeniu może być zwiększony z tytułu wyższej intensywności użytkowania zwiększającej koszty ponoszone przez spółdzielnię w wysokościach określonych przez Radę Nadzorczą.
6. W sytuacji gdy część lokalu mieszkalnego wykorzystywana jest na cele niemieszkalne, obciążenie tej części kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi winno być rozliczane tak jak dla lokali o innym przeznaczeniu łącznie z należnymi podatkami.

§ 6

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła określa Regulamin określający zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewania i podgrzanie wody.
2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa Regulamin rozliczania wody.
3. Odczyt wodomierzy dokonywany jest techniką radiową . Koszty odczytu wodomierzy rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu. W przypadku wystąpienia różnicy między kosztami a przychodami z tytułu opłat za zużycie wody w nieruchomości, różnica jest odnoszona w ciężar kosztów lub uznanie przychodów z eksploatacji nieruchomości wspólnej i rozliczana proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości (woda techniczna).
4. Koszty dzierżawy wodomierzy stanowią koszty wynikające z umowy zawartej z dostawcą wodomierzy. Wysokość kosztu uchwała co rok Zarząd w oparciu o warunki umowy. Koszt dzierżawy wodomierzy rozliczany jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.
5. Koszty wywozu odpadów komunalnych ustalony jest w oparciu o Metodykę, jak w § 5 pkt. 1 pkt. e
6. Koszty dostawy gazu do poszczególnych lokali w nieruchomościach, w których występują zbiorcze gazomierze ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty te rozliczne są na poszczególne lokale w nieruchomości wg liczby osób zamieszkałych w lokalach.
7. Koszty utrzymania instalacji domofonowej rozlicza się na lokal.
8. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta Szczecina.

9. Koszty podatku od wieczystego użytkowania przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu. Podatek od wieczystego użytkowania dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta Szczecina.

V. Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości, są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości użytkownicy ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości, bez piwnic w nieruchomości H.16-28 i H. 34-68. W nieruchomościach posiadających niejednorodne lokale wg podziału kalkulacyjnego kosztów wspólnych ustalonych dla danej nieruchomości.
Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszym regulaminie.

§ 8

Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zaliczane są:

- a) koszty materiałów i konserwacji nieruchomości zaliczane do obowiązków Spółdzielni,
- b) koszty badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, (przeglądy techniczne, itp.)
- c) koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnej,
- d) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- e) koszty podatku od nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- f) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- g) koszty usług kominiarskich,
- h) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- i) koszty naprawy instalacji domofonowej wspólnej
- j) koszty usuwania awarii – pogotowia lokatorskiego,
- k) koszty innych usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych, jak czyszczenie zsyków, ekspertyzy, usługi specjalistyczne itp.
- l) koszty utrzymania w gotowości, czyszczenie i uszczelnianie urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,

- l) koszty „wody technicznej” - dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku mieszkalnym wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a uzyskanymi przychodami z rozliczeń na poszczególnych lokalach,
- m) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych, na które składają się min. koszty ubezpieczenia majątkowego i konserwacji, odpis na remonty oraz opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
- n) koszty remontów części wspólnych zasobów mieszkaniowych,
- o) koszty urządzeń pracujących na rzecz danej nieruchomości np. hydrofornia, sygnał nadajnika telefonu komórkowego oraz związane z tym koszty utrzymania ich w gotowości, koszty ich konserwacji,
- p) odpis na fundusz remontowy części wspólnych,
- r) odpis na fundusze celowe np. f. termomodernizacyjny, f. o innym celu
- s) zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na termomodernizacje lub inne zobowiązania celowe.
- t) inne nie wymienione a występujące na nieruchomości,

§ 9

Wymienione powyżej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości ewidencjonowane są na podstawie poniższych zasad i rozliczane zgodnie z § 7 ust.2 :

- a) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych ewidencjonowane są zgodnie z fakturami i rachunkami wystawionymi przez dostawcę,
- b) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają daną nieruchomość zgodnie z zawartą polisą i naliczonymi składkami,
- c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów części wspólnych
- d) koszty konserwacji, napraw , przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami i rachunkami wystawionymi przez wykonawców,
- e) koszty usług kominiarskich obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami i rachunkami wykonawcy tych usług i zakresem wykonanych usług dla danej nieruchomości,
- f) koszty zużycia mediów przypadające na części wspólne nieruchomości min. woda techniczna rozliczane są na podstawie otrzymanych od dostawców faktur i rachunków i stosowanych zasad rozliczeń księgowych, jak w § 8 „f”,
- g) koszty eksploatacji i utrzymania oraz remontów dźwigów obciążają dany budynek zgodnie z fakturami i rachunkami wykonawców. Koszty te rozliczane są na użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.
- h) koszty zarządzania nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów mienia spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów i uchwalonym planem gospodarczo-finansowym spółdzielni,
- i) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzonego na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,

- j) koszty podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążają nie wyodrębnione lokale danej nieruchomości,
- k) wszelkie inne koszty wymienione powyżej, jak i nie wymienione a powstałe na danej nieruchomości i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami i rachunkami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.

VI. Zasady naliczania i rozliczania kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni

§ 10

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania rozliczane są na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni podziałami kalkulacyjnymi.

§ 11

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zalicza się:

- 1.1. Koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze, warsztat) oraz koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy.
- 1.2. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w spółdzielni – koszty stanowią:
 - a) koszty podatku od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - b) koszty oświetlenia terenu, koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu, zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji, koszty wody technicznej,
 - c) koszty utrzymania czystości i koszty przycinki drzew i krzewów,
 - d) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników parkingów,
 - e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.
- 1.3. Koszty utrzymania organów spółdzielni,
- 1.4. Amortyzacja majątku trwałego,
- 1.5. Wynagrodzenia z osobowego i bezosobowego funduszu płac osób zajmujących się administrowaniem oraz utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- 1.6. Odpisy obligatoryjne na : ZUS, ZFŚS,
- 1.7. Materiały bezpośrednio i transport związany z eksploatacją zasobów (np. środki czystości narzędzia, piasek do piaskownic, żarówki)
- 1.8. Prowizje bankowe dot. opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów oraz koszty obsługi kont bankowych,
- 1.9. Ubezpieczenie zasobów,
- 1.10. Amortyzację wartości niematerialnych,
- 1.11. BHP (min. odzież ochronna, szkolenia, badania lekarskie)
- 1.12. Podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji i VAT nie podlegający odliczeniu,

- 1.13. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - 1.14. Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni np. opłaty pocztowe oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, ochrony mienia, audytorskich i doradczych, geodezyjnych, architektonicznych itp.
 - 1.15. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
 - 1.16. Podatki od nieruchomości
 - 1.17. Usługi informatyczne
 - 1.18. Usługi prawne
 - 1.19. Koszty zimowego utrzymania ulic,
 - 1.20. Koszty wywozu przedmiotów wielkogabarytowych,
 - 1.21. Koszty utylizacji odpadów,
 - 1.22. Inne koszty
 - 1.23. Remonty zasobów mieszkaniowych, obejmujących:
 - a) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) odpis na fundusz remontowy od garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni obciążają poszczególne nieruchomości zgodnie z podziałami kalkulacyjnymi obowiązującymi w spółdzielni.
 3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
 4. Koszty ewidencjonuje się zgodnie z fakturami i rachunkami wykonawców i dostawców lub wg obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
 5. Wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące mienia spółdzielni obciążają je zgodnie z fakturami i rachunkami wykonawców lub dostawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.

§ 12

Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości i mienia Spółdzielni ustala się w sposób następujący:

wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Zarząd odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych danej nieruchomości oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

§ 13

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię o ile wystąpią obciążają wyłącznie członków.

VII. Fundusz remontowy

§ 14

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Zarząd w wysokości zapewniającej pokrycie potrzeb remontowych wchodzących w zakres obowiązków spółdzielni.

Finansowanie remontów jest rozliczane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo-finansowych i planów remontowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo-finansowe dot. gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

Szczegółowo zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zostały opracowane w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie

Szczegółowo zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego dodatkowego tzw. termomodernizacyjnego zostały opracowane w Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego dodatkowego w zasobach SM”SELFA”

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze remontowe celowe na wniosek Zarządu, po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą.

VIII. Pożytki z nieruchomości oraz z własnej działalności Spółdzielni.

§ 15

1. Pożytki z nieruchomości ewidencjonowane są jako przychody z nieruchomości, w obrębie której powstały, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do udziałów.

Pożytki nieruchomości obejmują:

- a) przychody z wynajmu piwnic i suszarni,
- b) przychody z wynajmu powierzchni dachów z wyłączeniem anteny GSM,
- c) przychody z wynajmu ścian na reklamy,
- d) inne przychody związane z daną nieruchomością.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności oświatowej i kulturalnej.
4. Pożytki z mienia Spółdzielni obejmują w szczególności:
 - a) pożytki z najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) przychody z dzierżawy terenu nie wyodrębnionego dla żadnej nieruchomości,
 - c) przychody finansowe z oprocentowania rachunków bankowych oraz lokat wolnych środków obrotowych.
 - d) przychody z wynajmu dachu pod antenę GSM
 - e) inne przychody, których nie można zaliczyć do pożytków z nieruchomości.
5. Pożytki z mienia Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz właścicieli będących członkami Spółdzielni po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie.

IX. Ogólne zasady ustalania opłat.

§ 16

1. Opłaty za używanie lokali zostały uregulowane w § 80 Statutu
2. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd spółdzielni:
 - a) wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności, lokali wynajmowanych,
 - b) wysokości obciążeń kosztami lokali użytkowych wynajmowanych (wysokość czynszu najmu nie jest związana z tymi kosztami, lecz wynika z warunków umowy najmu).
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:
 - a) opłaty pokrywające pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię przypadające na dany lokal,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych, a opłatami określonymi w pkt. 3a),
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
5. Opłaty eksploatacyjne wnoszone są łącznie z należnym odpisem na fundusz remontowy. Opłaty są wnoszone do 15-go dnia każdego miesiąca.

§ 17

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, za wyłączne korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których mowa wyżej, są rozliczone osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

18

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatora oraz Kodeksu cywilnego i Statutu.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości określonej w umowie lub w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.

§ 19

1. Podstawą ustalenia dla najemców opłat za media stanowią poniesione koszty wynikające z faktur dostawców.
2. Koszty mediów są pokrywane przez użytkowników lokali w pełnej wysokości po ich rozliczeniu zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni regulaminami.

X. Ewidencja przychodów poszczególnych nieruchomości.

§ 20

1. Przychody z opłat za utrzymanie lokali w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się zgodnie z niniejszym regulaminem.

XI. Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu.

§ 21

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
 - a) w terminie co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
 - b) w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić w terminie co najmniej 14-tu dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub postępowaniu sądowym.
3. Właścicielom nie będącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej.
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 2 i 3 od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 22

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie.

XII. Obowiązki Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 23

1. W ramach opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
 - a) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
 - b) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynków w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych
 - c) dostarczenia do budynku i utrzymania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, podgrzana woda użytkowa, energia elektryczna, itp.),
 - d) utrzymania budynku i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
 - e) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w częściach wspólnych nieruchomości
 - f) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w częściach wspólnych nieruchomości
 - g) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt przeciwpożarowy,

- h) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych , w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynków,
 - i) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenie zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych,
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji i urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
 3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.
 4. W przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat Spółdzielnia może udzielić bonifikaty, i tak:
 - a/ w przypadku braku dostarczenia ciepła i ciepłej wody zasady udzielania bonifikat ujęte są w Regulaminie określającym zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewania i podgrzanie wody
 - b/ w przypadku braku możliwości korzystania z lokalu bonifikaty, wyłącznie w zakresie opłaty eksploatacyjnej udziela Zarząd po indywidualnym rozpatrzeniu sprawy.
- c/

XIII. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 24

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są co miesiąc z góry w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Użytkownik lokalu nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących mu od spółdzielni z należnych od niego opłat za użytkowanie lokalu. Nie może również samowolnie dokonywać obniżania wysokości opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
Na wniosek członka, Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub w części.

§ 25

1. Rezygnacja członka z członkostwa w spółdzielni powoduje zmianę bieżącej opłaty za lokal od miesiąca w którym ustało członkostwo.
2. Przyjęcie w poczet członków powoduje zmianę bieżącej opłaty za lokal od miesiąca następującego po dacie przyjęcia w poczet członków.
3. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

§ 26

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 7/03/2016 na posiedzeniu w dniu 14.03.2016r. i obowiązuje od 1 dnia miesiąca następującego po dacie uchwalenia.

Załączniki:

1. poglądowy układ kalkulacyjny kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości nie zawiera katalogu wszystkich zdarzeń gospodarczych które mogą w Spółdzielni nieprzewidzianie wystąpić,
2. zestawienie powierzchni gzm,
3. tabelka podziałów kalkulacyjnych dla mienia spółdzielni
4. tabelka podziałów kalkulacyjnych dla mienia spółdzielni dot. placów zabaw, boiska i urządzeń sportowych,
5. tabelki podziałów kalkulacyjnych dla nieruchomości niejednorodnych
 - a/ Hrubieszowska 17-27
 - b/ Hrubieszowska 16-28
 - c/ Hrubieszowska 34-68
 - d/ Hrubieszowska 51-55

Sekretarz RN

Przewodniczący RN

.....
Maciej Wojciechowski

.....
Halina Bursiak -Mrocza

Poglądowy Układ kalkulacyjny kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w roku..... (rok następujący po Walnym Zgromadzeniu)

	Rodzaj kalkulowanego wydatku	planowane koszty na dany....rok	Stawka na m ² miesięcznie	Stawka aktualna
A	Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości z tego:			
1	B.O. niedobór GZM na 01.01..... przed WZgr			
2	zużycie materiałów			
3	energia elektryczna ogółem			
	a\ en.el. kl.schodowa			
	b\ en.el.oświetl.zewn.			
4	konserwacja budynków i infrastruktury			
	konserwator			
	kominiarskie usługi bieżące			
	pogotowie lokatorskie			
	czyszczenie kanalizacji			
	czyszczenie dachów			
	przeglądy gazowe, elektryczne,			
	przeład placu zabaw i urządzeń rekreacyjnych			
	przeglądy gaśnic + konserwacja bramy			
	utrzymanie dźwigów			
	przeład budowlany			
	wezwania mieszkańców			
5	utrzymanie czystości			
	sprzątanie			
	odśnieżanie,deratyzacja			
	worki kosze uliczne,tablice,piasek			
	woda techniczna			
6	ubezpieczenia majątkowe nieruchomość własna			
7	inne koszty nie wymienione związane z nieruchomością			
8	Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni (koszty zarządzania)			
B	Przychody z roku (Walne Zgromadzenie rok poprzedzający)			
1	pożytki własna nieruchomość			
2	wynik na działaln.gospodarczej spółdzielni			
A-B	Wynik na nieruchomości dla członka (w danym roku)			
A-B1	Wynik na nieruchomości dla nie członka (w danym roku)			
	Ze względu na rozłożenie na raty spłaty zadłużenia roczna spłata zadłużenia w roku.....wynosi			
	Wynik na nieruchomości w roku dla którego wylicza się stawkę zmniejsz się o			
	Skalkulowana stawka dla członka w roku			
	Skalkulowana stawka dla nie członka w roku			

Poglądowy układ kalkulacyjny kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości nie zawiera katalogu wszystkich zdarzeń gospodarczych które mogą nieprzewidzianie wystąpić w Spółdzielni,

Zestawienie powierzchni gzm

Powierzchnia brana do wyliczenia kosztów zarządzania				styczeń 2016
Lp.	Adres	Powierzchnia	Udział %	Uwagi
1	Hrubieszowska 17-27	3.405,19	8,92	
2	Hrubieszowska 29-35	2.739,60	7,18	
3	Hrubieszowska 37-43	2.558,00	6,70	
4	Hrubieszowska 45-49	6.693,75	17,54	
5	Hrubieszowska 16-28	5.828,08	15,27	
6	Hrubieszowska 34-68	8.604,77	22,55	
7	Hrubieszowska 51-55	2.769,54	7,26	
8	Lokale mieszkalne ogółem 1-7	32.598,93	85,42	
9	Lubelska 6 sztuk	116,40	0,31	
10	Lubelska 7 sztuk	135,80	0,36	
11	Hrubieszowska 30 sztuk	467,00	1,22	
12	Hrubieszowska 60-68	301,90	0,79	
13	Hrubieszowska 34-68	848,30	2,22	
14	Hrubieszowska 16-28	1.016,80	2,66	
15	Hrubieszowska 51-55	422,94	1,11	
16	Garaże ogółem w posiadaniu 9-15	3.309,14	8,67	
17	Hrubieszowska 16-28	249,76	0,65	
18	Hrubieszowska 44-58	534,32	1,40	
19	Lokale usługowe ogółem w posiadaniu 17-18	784,08	2,05	
20	Ogółem poz. 8+16+19	36.692,15	96,15	
21	Hrubieszowska 17-27	860,99	2,26	Najem lokali usługowych
22	Hrubieszowska 16-28	138,37	0,36	Najem lokali usługowych i pom. w garażu H.28B-48,20+ G.16,80
23	Hrubieszowska 42-58	67,44	0,18	Najem lok.usług. + H.42A
24	Hrubieszowska 51-55	280,27	0,73	Najem garażu i m.post
25	Kiosk RUCHU	7,50	0,02	
26	Sklep Adamowicz	36,00	0,09	
27	Fryzjer Żyłkiewicz	38,33	0,10	
28	Warzywniak	16,31	0,04	
29	Fryzjer Urbanowicz	24,40	0,06	
30	Ogółem najmy 21-29	1.469,61	3,85	
31	Ogółem poz. 8+16+19+30	38.161,76	100,00	

TABELA 3. Udział nieruchomości w podziale kosztów eksploatacji mienia SM stan na 1.01.2016			
Tabela nie uwzględnia ciągów komunikacyjnych w garażach podziemnych			
Hrubieszowska 17-27	4 266,18	11,17%	
Hrubieszowska 29-35	2 739,60	7,17%	
Hrubieszowska 37-43	2 558,00	6,70%	
Hrubieszowska 45-49	6 693,75	17,52%	
Hrubieszowska 16-28	7 355,16	19,25%	
Hrubieszowska 34-68	10 404,73	27,23%	
Hrubieszowska 51-55	3 470,05	9,08%	
Lubelska 6 sztuk	116,40	0,30%	
Lubelska 7 sztuk	135,80	0,36%	
Hrubieszowska 30 sztuk	467,00	1,22%	
Ogółem	38 206,67	100,00%	
	Hrubieszowska 16-28	Hrubieszowska 34-68	Hrubieszowska 51-55
mieszkania	5 828,08	8 604,77	2 769,54
Boksy, pom. przyn. (wen)	1 042,85	867,10	422,94
garaże	0,00	301,90	0,00
lokale użytkowe własnościowe	249,76	534,32	0,00
lokale użytkowe własne Spół.	217,67	67,44	0,00
lokale użytkowe własne - garaż Spół.	16,8	29,2	277,57
	7 355,16	10 404,73	3 470,05
	Garaż 16/g	Garaż H. 68/g	Garaż 51/g własność
boksy	1016,8	848,3	422,94
pomieszczenia przynależne	26,05	18,8	0
Boksy i m.post. Spółdzielni, warsztat	16,8	29,20	277,57
	1 059,65	896,30	700,51
	Najem własność Spółdzielni	Garaż H. 51/g	stan na 01.01.2016
boksy			81,57
pomieszczenia przynależne			0
miejsca postojowe			196

	Hrubieszowska 16-28	Hrubieszowska 34-68	Hrubieszowska 51-55
mieszkania	5 828,08	8 604,77	2 769,54
boksy+ pom.przyn.(wentylatorow.)	1 042,85	867,10	422,94
garaże	0,00	301,90	0,00
lokale użytkowe własnościowe	249,76	534,32	0,00
lokale użytkowe własne Spółdzielni	217,67	67,44	0,00
lokale użytkowe własne-garaż Spółdz.	16,8	29,2	277,57
Ogółem	7 355,16	10 404,73	3 470,05

TABELA 5 a

Hrubieszowska 17-27 udział kategorii lokali w podziale kosztów eksploat. cz.wspólne

mieszkania	3 405,19	79,82%
lokale użytkowe własne Spółdzielni	860,99	20,18%
Ogółem	4 266,18	100,00%

TABELA 5 b

Hrubieszowska 16-28 udział kategorii lokali w podziale kosztów eksploat. cz.wspólne

Mieszkania	5 828,08	79,24%
Garaż 16/g	1 042,85	14,18%
lokale użytkowe własnościowe	249,76	3,39%
lokale użytkowe własne Spółdzielni	217,67	2,96%
lokale użytkowe własne - garaż cz. Spółdzielni	16,80	0,23%
Ogółem	7 355,16	100,00%

TABELA 5 c

Hrubieszowska 34-68 udział kategorii lokali w podziale kosztów eksploat. cz.wspólne

mieszkania	8 604,77	82,70%
boksy+pom.przyn.(wentylatorownia) H.68/g	867,10	8,33%
Garaże H.60/g	301,90	2,90%
lokale użytkowe własnościowe	534,32	5,14%
lokale użytkowe własne Spółdzielni	67,44	0,65%
lokale użytkowe własne-garaż Spół.(warsztat)	29,2	0,28%
Ogółem	10 404,73	100,00%

TABELA 5 d

Hrubieszowska 51-55 udział kategorii lokali w podziale kosztów eksploat.cz.wspólne

mieszkania	2 769,54	79,81%
boksy+m.p.własnościowe	422,94	12,19%
boksy+m.p.własne Spółdzielni	277,57	8,00%
Ogółem	3 470,05	100,00%

TABELA 4

Podział kalkulatoryjny mienia Spółdzielni dot. placów zabaw, boiska i urządzeń rekreacyjnych		
Hrubieszowska 17-27	3 405,19	10,45%
Hrubieszowska 29-35	2 739,60	8,40%
Hrubieszowska 37-43	2 558,00	7,85%
Hrubieszowska 45-49	6 693,75	20,53%
Hrubieszowska 16-28	5 828,08	17,88%
Hrubieszowska 34-68	8 604,77	26,40%
Hrubieszowska 51-55	2 769,54	8,50%
Łącznie	32 598,93	100,00%

Wyliczenie udziałów w komunikacji garażu**H. 51/g****Stan na 01.01.2016**

pow.boksów i m.post. - 700,51

powierzchnia ciągu kom. 659,76

powierzchnia boksów i m.post. Własność

 $422,94:700,51=60,38\%$

powierzchnia boksów i m. post. W najmie

 $277,57:700,51=39,62\%$

udział lokali własnościowych w komunikacji wynosi

 $60,38\% \times 659,76 = 398,36$

udział lokali będących w najmie w

komunikacji wynosi

 $39,62\% \times 659,76 = 261,40$

Komunikacja w garażu 51/g wynosi 659,76

włącznie z pom. gospodar.

zgodnie z uchwałą o ustanowieniu odrębnej własności.