

Postawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24.06.1994. o własności lokali z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 21.06.2001. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego wraz z późniejszymi zmianami,
- Statut SM „Wspólny Dom” w Katowicach przyjęty uchwałą ZPCz w 2008r.

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje następujące dziedziny :
 - 1.1.1. Obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
 - 1.1.2. Remonty nieruchomości,
 - 1.1.3. Konserwacje i przeglądy,
 - 1.1.4. Dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, opłata stała za ciepło,
 - 1.1.5. Rozliczanie kosztów pomiaru ciepła,
 - 1.1.6. Dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 1.1.7. Eksploatację dźwigów osobowych,
 - 1.1.8. Utrzymanie zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych,
 - 1.1.9. Utrzymanie domofonów,
 - 1.1.10. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 1.1.11. Wymianę, legalizacje i odczyty wodomierzy,
 - 1.1.12. Wywóz nieczystości,
 - 1.1.13. Ubezpieczenie budynków,
 - 1.1.14. Gospodarkę lokalami użytkowymi i garażami.
- 1.2. Każda określona w punkcie 1 dziedzina ewidencjonowana i rozliczana jest oddzielnie, a w rocznym sprawozdaniu finansowym ujęta zgodnie z obowiązującymi zasadami księgowymi.
- 1.3. Postawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali jest plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
- 1.4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz ewentualna zmiana wysokości opłat za używanie lokali.
- 1.5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
- 1.6. W celu zapewnienia prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dokonuje się rozliczenia tych kosztów odpowiednio według :
 - a) powierzchni użytkowej lokali, położonych na terenie danej nieruchomości,
 - b) udziału w nieruchomości wspólnej dla lokali, garaży będących przedmiotem odrębnej własności,
 - c) ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym,
 - d) ilości zużytych mediów,
 - e) ilości zainstalowanych w lokalach mierników (podzielników kosztów c.o.).Jednostkami rozliczeniowymi są odpowiednio :

- a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub garażu,
- b) udział w nieruchomości wspólnej dla lokali i garaży będących przedmiotem odrębnej własności,
- c) osoba,
- d) urządzenie pomiarowe (licznik wody) , podzielnik kosztów c.o.
- e) koszt jednostkowy energii, wody,
- f) lokal.

1.7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się proporcjonalnie do :

1.7.1. metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali dla :

- kosztów eksploatacji,
- kosztów remontów,
- podatków lokalnych,
- ubezpieczenia budynku,

1.7.2. liczby osób zamieszkałych w lokalu dla :

- dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych wg przyjętego ryczałtu,
- wywozu nieczystości,
- eksploatacji dźwigów osobowych,

1.7.3. lokalu dla :

- instalacji anten zbiorczych,
- przeglądów obowiązkowych,
- konserwacji domofonów,

1.7.4. ilości urządzeń pomiarowych dla :

- kosztów wymiany i legalizacji wodomierzy,

1.7.5. wskazań urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dla :

- dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

1.8. Podstawą wymiaru opłaty stanowi dla lokali będących w eksploatacji w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu powierzchnia wynikająca z prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,

1.9. Nie wchodzące w skład poszczególnych nieruchomości budynkowych grunty, budowle, budynki, infrastruktura techniczna i mała architektura, drogi, place zabaw itp. stanowią mienie Spółdzielni w rozumieniu art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.10. Nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą do wyłącznego użytku właściciela lokalu.

1.11. Spółdzielnia mieszkaniowa za używanie rzeczy, które do niej należą ma prawo pobierać pożytki.

Pożytki z mienia Spółdzielni i inwestycji finansowych pomniejszają koszty zarządzania i administracji ogólnej odnoszone do członków Spółdzielni.

Pożytki z nieruchomości wspólnej pomniejszają koszty gospodarki daną nieruchomością.

1.12. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby faktycznie przebywające w lokalu ponad miesiąc W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie przebywa żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń ryczałtu wody, dźwigów i wywozu nieczystości przyjmuje się liczbę jak za jedną osobę.

2. Koszty eksploatacji nieruchomości.

2.1. Koszty eksploatacji nieruchomości zawierają :

2.1.1. koszty związane z bezpośrednią eksploatacją nieruchomości budynkowej,

2.1.2. koszty zarządzania i administracji ogólnej.

2.2. Koszty określone w punkcie 2.1.1. ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obejmują wydatki na :

- utrzymanie administracji nieruchomości,
- utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynku,
- energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości , budynków, napędu urządzeń technicznych,
- materiały eksploatacyjne,
- usługi i roboty konserwacyjne,
- naprawy bieżące w budynkach i ich otoczeniu,
- utrzymanie dróg w okresie zimowym,
- utrzymanie terenów zielonych,
- eksploatacja odbiorczych instalacji ciepłowniczych i wod.-kan.,
- ubezpieczenie nieruchomości,
- stróżowanie – ochronę mienia,
- inne udokumentowane , a dotyczące bezpośrednio nieruchomości.

2.3. Koszty określone w punkcie 2.1.2. ewidencjonowane są łącznie dla całej Spółdzielni i obciążają poszczególne grupy działalności / lokale mieszkalne, garaże własnościowe, garaże wynajmowane ,lokale własnościowe ,lokale wynajmowane, pozostała sprzedaż/ w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Przepisaną w ten sposób wielkość kosztów dla lokali dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Obejmują one w szczególności wydatki na :

- utrzymanie i eksploatację mienia Spółdzielni,
- ubezpieczenia majątkowe oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami oraz kasy Spółdzielni,
- wynagrodzenia pracowników biura Zarządu wraz z narzutami oraz pochodnymi, koszty bhp,
- utrzymanie biur, zużycie energii elektrycznej, ciepłej, wody i kanalizacji, zakup materiałów, usługi telekomunikacyjne, pocztowe, szkolenia, delegacje itp. ,
- organizację i obsługę zebrań grup mieszkańców, Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej i rad osiedlowych,
- należne podatki,
- inne udokumentowane , a dotyczące bezpośrednio mienia Spółdzielni.

2.4. Rodzajowy podział kosztów eksploatacji określają preliminarze kosztów planu gospodarczego oraz zakładowy plan kont.

2.5. Podstawą obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest planowany średni koszt dla danej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ustalony w oparciu o wykonanie roku poprzedniego z uwzględnieniem przewidywanych zmian oraz wpływów zmniejszających wysokość stawki. Wysokość stawek przyjmowana jest drogą stosownej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni przy czym w gestii Zarządu S-ni jest możliwość zastosowania do garaży w danej nieruchomości współczynnika zmniejszającego maksymalnie do 50% zależnie od wyposażenia technicznego .

- 2.6. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
- 2.7. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatków i lokalnych opłat gruntowych indywidualnie z gminą.

3. Rozliczanie kosztów remontów nieruchomości.

- 3.1. Koszty remontów nieruchomości ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne nieruchomości budynkowe i mienie Spółdzielni.
- 3.2. Planowane koszty remontów określa się w oparciu o plan rzeczowy zamierzeń remontowych dla każdego budynku, nieruchomości. Plan ten sporządza się w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków i infrastruktury osiedlowej.
- 3.3. Na podstawie przyjętego w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni, zakresu robót remontowych, Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala stawkę odpisów na fundusz remontowy uwzględniając istniejące możliwości dofinansowania działalności remontowej środkami z innych źródeł.
- 3.4. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 3.5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z możliwości dofinansowania działalności remontowej środkami Spółdzielni pochodzącymi z innych źródeł.

4. Przeglądy

- 4.1. Do kosztów przeglądów zalicza się koszty przeglądów obowiązkowych instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, spalinowej, wentylacji i przeglądów technicznych.
- 4.2. Koszty z powyższego tytułu ewidencjonowane są i rozliczane oddzielnie na poszczególne nieruchomości w układzie rodzajowym.
- 4.3. Przeglądy obowiązkowe planuje się w oparciu o zakres rzeczowy wynikający z przepisów prawa budowlanego, przyjęty koszt jednostkowy po wcześniejszych negocjacjach cenowych z wykonawcami.

5. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz opłaty stałej za ciepło.

- 5.1. Zasady rozliczeń kosztów jak wyżej określa „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w S.M. „Wspólny Dom” w Katowicach. „, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Rozliczanie kosztów pomiaru zużycia ciepła.

- 6.1. Koszt pomiaru zużycia ciepła zawiera w sobie koszt zakupu podzielników, koszty odczytów i rozliczeń zużytego ciepła w rozbiciu na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w ramach nieruchomości.
- 6.2. Opłata ta odnoszona jest na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w ramach nieruchomości z uwzględnieniem ilości zamontowanych w lokalu podzielników.

7. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.

- 7.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
- 7.2. Zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określa „Regulamin rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę „ uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Eksploatacja Dźwigów osobowych.

- 8.1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, dozór techniczny, pomiary elektryczne, pomiary reduktorów, ubezpieczenia dźwigów oraz energie elektryczną do ich napędu.
- 8.2. Koszty utrzymania dźwigów rozlicza się na każdy budynek (klatkę schodową) wyposażony w dźwig niezależnie od podziału nieruchomości. Mieszkańcy lokali położonych na parterze są zwolnieni z opłat z tego tytułu, Mieszkańcy zajmujący lokale na I piętrze ponoszą 50 % powyższych kosztów.

9. Utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych (AZART)

- 9.1. Jednostkowy koszt utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych ustala się na podstawie wynegocjowanych z konserwatorem opłat i obciąża wszystkie lokale niezależnie od faktu czy korzystają z tej usługi.
- 9.2. Opłaty powyższe uiszczają wszyscy bez względu na posiadane prawo do lokalu i fakt posiadania bądź nie członkostwa w Spółdzielni.

10. Utrzymanie domofonów.

- 10.1. Jednostkowy koszt utrzymania domofonów ustala się na podstawie wynegocjowanych stawek za konserwację i obciąża wszystkie lokale, w których instalacja domofonowa była poddana modernizacji przez Spółdzielnię.
- 10.2. Opłaty powyższe uiszczają wszyscy bez względu na posiadane prawo do lokalu i fakt posiadania bądź nie członkostwa w Spółdzielni.

11. Podatki od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie.

- 11.1. Koszty związane z podatkami od nieruchomości i opłatami za wieczyste użytkowanie odnoszone są bezpośrednio do nieruchomości których dotyczą.
- 11.2. Obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.

12. Wymiana , legalizacja i odczyty wodomierzy.

- 12.1. Koszty wymiany, legalizacji i odczytów wodomierzy ewidencjonowane są i rozliczane w ramach poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do ilości zamontowanych wodomierzy w lokalach.

12.2. Szczegółowe zasady określa Regulamin rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę” .

13. Wywóz nieczystości.

13.1. Koszty nieczystości obejmują wydatki Spółdzielni związane z wywozem nieczystości komunalnych, odpadów wielkogabarytowych, dzierżawą pojemników, dzierżawą śmietnika, usuwaniem innych odpadów typu liście itp.

13.2. Koszty nieczystości ewidencjonowane są i rozliczane w ramach poszczególnych nieruchomości :

a /w odniesieniu do ilości osób zamieszkałych w danej nieruchomości

b/ w odniesieniu do ilości garaży w danej nieruchomości i ilości zajmowanych garaży -w przypadku wyodrębnionych nieruchomości garażowych.

13.3. W odniesieniu do lokali użytkowych i garaży innych niż wymienione w pkt 13.2.b obciążenia z tytułu nieczystości ustala Zarząd Spółdzielni indywidualnie w zależności od charakteru lokali.

14. Ustalanie opłat za używanie lokali.

14.1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami dokonywane jest według zasad określonych w rozdziale 2 i pomniejsza się o :

- przysługujący udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej ,
- przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z mienia Spółdzielni i inwestycji finansowych.

14.2. Koszty gospodarki przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu , są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

14.3. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obciążana jest odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości pokrywającej poniesione koszty i ewentualnie utracone na rzecz Spółdzielni pożytki.

14.4. Obowiązek uiszczania opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnie do dyspozycji użytkownika , zgodnie z terminem określonym w umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu , niezależnie od stanu technicznego lokalu,

- w dacie nabycia , pochodnego tego prawa , choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
- W przypadku przeniesienia przez Spółdzielnie prawa odrębnej własności obowiązek uiszczania opłat należnych od właściciela lokalu powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po dacie wpisu prawa do księgi wieczystej. Do tej daty lokator zobowiązany jest regulować opłaty na zasadach dotychczasowych. Opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu właściciel wnosi do Spółdzielni do końca roku kalendarzowego w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności.
- Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zwolnienia oraz przekazania Spółdzielni opróżnionego lokalu. W przypadku zbycia prawa do lokalu obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem wynikającym z umowy zbycia tego prawa.

14.5. Za opłaty za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu , właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

- 14.6. Opłaty za używanie lokali należy uiszczać co miesiąc w terminie do 20 dnia za dany miesiąc. Przez datę zapłaty rozumie się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni. Od nie wpłaconych w terminie należności za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
- 14.7. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
- 14.8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

15. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali.

- 15.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu dźwigu – rozliczenie następuje w okresach kwartalnych. Powyższa bonifikata nie przysługuje w przypadku przerwy wynikającej z planowanego przeprowadzanego remontu.
- 15.2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu Zarząd Spółdzielni może podjąć indywidualną decyzję o przyznaniu użytkownikowi lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Podejmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu, informując o powyższym użytkownika lokalu.
- 15.3. Kwoty udzielonych bonifikat stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

16. Ustalenia końcowe.

Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2009 roku na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2009.