

Regulamin rozliczenia kosztów zasobami mieszkaniowymi w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej spółdzielnią.
2. Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:
 - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.)
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.)
 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.)
 - Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)
 - Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
 - Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 z późn. zm.).
3. Podstawą ewidencji księgowej powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych jest powierzchnia określona w uchwałach Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
4. Rozróżnia się opłaty na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni.
5. Opłaty na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni to:
 - 1) koszty eksploatacji,
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) fundusz remontowy scentralizowany,
 - 4) ubezpieczenie zasobów
 - 5) konserwacja domofonów (w budynkach wyposażonych w domofony),
 - 6) sprzątanie klatek schodowych,
 - 7) opłata za kotłownię gazową,
 - 8) inne ustalone przez Spółdzielnię.

6. Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni to:

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) wieczyste użytkowanie gruntu (opłata roczna za użytkowanie wieczyste),
- 3) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 4) zimna woda,
- 5) opłata stała wodomierz,
- 6) różnica wskazań wodomierza,
- 7) opłata stała C.O. zaliczka,
- 8) opłata zmienna C.O. zaliczka,
- 9) ciepła woda zaliczka (Osiedle Wiejska oraz Osiedle Ochotników Węgierskich w Janowie Lubelskim),
- 10) koszty cyrkulacji CW (Osiedle Wiejska oraz Osiedle Ochotników Węgierskich w Janowie Lubelskim),
- 11) energia elektryczna.

7. Wysokość opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni wskazanych w ust. 5 określa na podstawie przychodów i kosztów Rada Nadzorcza w uchwałach.

8. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do określania i rozliczania opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni wskazanych w ust. 6 zgodnie z kosztami określonymi przez dostawców / odbiorców.

9. Opłaty wskazane w ust. 5 pkt 1, 2, 3, 4, 7 oraz ust. 6. pkt 1, 2, 7, 8 są naliczane w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali, która stanowi jednostkę rozliczeniową.

10. Opłaty wskazane w ust. 5 pkt 5 i 6 oraz ust. 6. pkt 5, 6, 10 i 11 są naliczane w przeliczeniu na lokal, który stanowi jednostkę rozliczeniową.

11. Opłaty wskazane w ust. 6. pkt 4 i 9 są naliczane w zależności od zużycia wody, która stanowi jednostkę rozliczeniową.

12. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczana jest zgodnie z uchwałami właściwej rady gminy/ miasta.

§ 2

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 i niniejszego Regulaminu.

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. Nie przysługuje im prawo do udziału w pożytkach z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię.

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 i niniejszego Regulaminu.

4. Właściele 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. Nie przysługuje im prawo do udziału w pożytkach z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię.

5. Zarząd spółdzielni prowadzi dla nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Członkowie spółdzielni i osoby niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali składają w terminie siedmiu dni od zaistnienia

zmiany pisemne oświadczenie o osobach stale z nimi zamieszkujących w lokalu, a także o osobach faktycznie korzystających z lokalu.

9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4 wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego każdego dnia miesiąca. W przypadku braku zapłaty opłat od dnia miesiąca w którym opłaty są wymagalne nalicza się odsetki ustawowe za opóźnienie.

10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

11. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

13. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez ww. osoby, ponoszą oni opłaty zależne w dotychczasowej wysokości. Opłaty niezależne od spółdzielni ponoszone są w nowej wysokości.

14. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, a ustaje z dniem jego utraty. Nabywca lokalu przejmuje zobowiązania poprzednika, chyba, że strony ustaliły inaczej.

15. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§3

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

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, w szczególności opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego.

3. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu nie jest uprawniona bez zgody spółdzielni do jakiegokolwiek ingerencji w instalacje, w szczególności centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, elektryczną.

§ 4

1. Podstawą do rozliczeń kosztów zasobami jest plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 2 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 5

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują w szczególności:

- a) wydatki na administrację, Zarząd i Radę Nadzorczą
- b) wydatki na konserwację i odpis na fundusz remontowy
- c) wydatki na utrzymanie porządku i czystości
- d) koszty gospodarki odpadami komunalnymi
- e) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepła i wody
- f) ubezpieczenia
- g) podatki i opłaty lokalne.

§ 6

1. Podstawą rozliczenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, ubezpieczenia zasobów, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Średnioroczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów w nieruchomości przez średnioroczną powierzchnię użytkową lokali.

2. Podstawą rozliczenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami energii elektrycznej, konserwacji domofonów i sprzątanía klatek schodowych jest planowany średni koszt w przeliczeniu na lokal proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości. Średnioroczny koszt

w przeliczeniu na lokal ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez liczbę lokali w nieruchomości.

3. Czynsz najmu lokali stanowiących własność spółdzielni oraz części nieruchomości wspólnej udostępnionej do wyłącznego korzystania (schowki, pomieszczenia gospodarcze, miejsca postojowe) ustala Zarząd w umowach w drodze negocjacji, uwzględniając koszty funkcjonowania lokalu i zysk spółdzielni.

§ 7

Koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin.

§ 8

1. Fundusz remontowy i fundusz remontowy scentralizowany tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty.

2. Podstawą określenia obciążeń poszczególnych lokali z tytułu odpisu na fundusz remontowy jest roczny plan gospodarczy i plan remontów. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Osoby, którym przysługuje prawo do lokalu w budynkach dla których została wybudowana kotłownia gazowa ponoszą koszty kotłowni uiszczając miesięczną opłatę za kotłownię gazową do czasu sfinansowania kosztów.

§ 9

Koszty energii elektrycznej zużywanej na klatkach schodowych, w piwnicach i innych częściach wspólnych rozliczane są w odrębnej opłacie – energia elektryczna – na podstawie faktur dostawcy.

§ 10

1. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, opłat przekształceniowych naliczana jest na podstawie uchwał właściwej rady miasta/ gminy i przeliczana przez spółdzielnię na powierzchnię użytkową lokali.

2. Jednostka rozliczeniową dla opłat o których mowa w ust. 1 jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 14/2022 z dnia 18.03.2022 i zastępuje dotychczasowy Regulamin z mocą obowiązującą od dnia przyjęcia.

2. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....