

Poniższy tekst jednolity zawiera zmiany wprowadzone:
Aneks nr 1 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/19 z dnia 30.09.2019

REGULAMIN

rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity: Dz. U. 2018 r., poz. 845 z późniejszymi zmianami;
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, tekst jednolity: Dz.U. 2018 r, poz. 1285 z późniejszymi zmianami;
 - 3) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, tekst jednolity Dz.U. 2019 r., poz. 351 z późn. zm.;
 - 4) statutu Spółdzielni;
 - 5) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity Dz.U. 2019 r., poz. 737 z późn. zm;
 - 6) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., tekst jednolity Dz. U. 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.
2. Regulamin ustala zasady ewidencji i rozliczania kosztów obejmujących:
 - 1) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych;
 - 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych;
 - 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu;
 - 4) eksploatację i utrzymanie lokali na spółdzielczym prawie do lokali w nieruchomości, w której powstała wspólnota w trybie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postanowienia regulaminu dotyczą:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu;
 - 2) właścicieli lokali – członków Spółdzielni;
 - 3) właścicieli lokali – nie będących członkami Spółdzielni;
 - 4) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych;
 - 5) osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni;
 - 6) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali w nieruchomościach, w których powstały wspólnoty w trybie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:
 - 1) „Spółdzielnia”, Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach;

- 2) **„nieruchomość ewidencyjna”**, nieruchomość obejmująca budynek wraz z gruntem przynależnym do budynku określona uchwałą Zarządu Spółdzielni dotycząca określenia odrębnej własności lokalu;
- 3) **„nieruchomość wspólna”**, wydzielona geodezyjnie działka gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, instalacje, itp. za wyjątkiem balkonów i loggi, które przynależą do poszczególnych lokali);
- 4) **„nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni”**, określone w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:
 - a) nieruchomości stanowiące tereny mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu; nieruchomości niezabudowane i zabudowane budynkami, budowlami, urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię i nieruchomości wspólnot wyłonionych z zasobów Spółdzielni wraz z terenami zielonymi i elementami małej architektury służącej mieszkańcom i użytkownikom lokali w tych osiedlach;
 - b) nieruchomości zaplecza warsztatowo-magazynowego, niezabudowane i zabudowane budynkami, budowlami i innymi urządzeniami, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, administracyjnej, remontowo-budowlanej, handlowej, usługowej, oświatowo-kulturalnej i innej;
- 5) **„osiedle”**, osiedla: „Centrum”, „Północ I” i „Północ II”;
- 6) **„lokal”**, lokal mieszkalny, użytkowy;
- 7) **„grupy lokali”**, wg podziału na kategorie lokali: mieszkalne, lokale użytkowe w najmie i własnościowe z rozróżnieniem lokali medycznych, wyodrębnione ewidencyjnie pawilony w podziale na najem i własność, garaże i dzierżawa terenu;
- 8) **„garaż”**, pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych, przez określenie „pojazd mechaniczny” należy rozumieć określenie ujęte w przepisach prawa drogowego;
- 9) **„miejsca postojowe”**, miejsce do przetrzymywania pojazdów mechanicznych w garażu wielostanowiskowym w budynku przy ul. Noniewiczza 95 C;
- 10) **„nieruchomość garażowa”**, garaż lub kilka garaży posiadających wspólną księgę wieczystą;
- 11) **„użytkownik lokalu”**, osoba fizyczna lub prawna, dysponująca jednym z tytułów prawnych do lokalu w budynku: spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności do lokalu, prawem najmu lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, a także osoba fizyczna bądź prawna czasowo nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, faktycznie użytkująca lokal;
- 12) **„dzierżawa terenu”**, dzierżawa nieruchomości gruntowych;
- 13) **„wspólnota mieszkaniowa/wspólnota lokali użytkowych”**, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 14) **„koszty pośrednie”**, koszty ogólnospółdzielcze, wydziałowe, koszty ubezpieczenia, prowizji bankowych, koszty utrzymania grup konserwatorskich;

- 15) „**koszty bezpośrednie**”, prace usług remontowo-budowlanych, konserwacji, awarii, czynników energetycznych, które można przypisać bezpośrednio do konkretnych lokali, grup lokali;
 - 16) „**udział w mieniu Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu**”, udział stanowiący stosunek powierzchni użytkowej danej nieruchomości do sumy powierzchni nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię i nieruchomości wspólnot wyłonionych z zasobów Spółdzielni znajdujących się na osiedlu;
 - 17) „**koszty obsługi lokali Spółdzielni we wspólnotach**”, koszty ogólnospółdzielcze, wydziałowe przypadające na lokale członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, będących we wspólnocie;
 - 18) „**udział w nieruchomości wspólnej**”, udział wynikający z art. 3 ustawy o własności lokali.
5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:
- 1) m² p.u. lokalu;
 - 2) udział w mieniu Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu;
 - 3) osoba zamieszkała w lokalu – osoba przebywająca lub faktycznie zamieszkująca w lokalu;
 - 4) lokal;
 - 5) wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalu wg zasad zapisanych w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach”;
 - 6) wskazania urządzeń pomiarowych.
6. Jednostki rozliczeniowe przyjmowane do rozliczeń kosztów aktualizowane są raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia, natomiast wskazania podzielników kosztów ogrzewania i urządzeń pomiarowych w terminie i na zasadach określonych odrębnym regulaminem.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowień Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 3

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnych stanowią:

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych** w danej nieruchomości, na które składają się:
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej:
 - a) koszty materiałów do konserwacji;
 - b) koszty usług transportowych;
 - c) koszty utrzymania grup konserwatorskich;

- d) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku, piwnic, klatek schodowych, itp.;
 - e) koszty sprzątania terenów i pomieszczeń stanowiących części wspólne nieruchomości budynkowej, określonej w §1 ust. 4 pkt. 3;
 - f) koszty amortyzacji;
 - g) koszty ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
 - h) koszty podatku VAT;
 - i) koszty prowizji bankowych;
 - j) koszt wynikający z różnic pomiędzy stanami odczytów wodomierzy głównych w nieruchomościach a sumą stanów odczytów z wodomierzy indywidualnych w lokalach;
 - k) koszt wynikający z różnic pomiędzy kosztami podgrzania wody a wniesionymi zaliczkami;
 - l) koszty ogólnospółdzielcze i wydziałowe;
 - m) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu, rozliczane pomiędzy poszczególne nieruchomości, zgodnie z udziałem w mieniu Spółdzielni, określonym w §1 ust. 4 pkt. 16;
 - n) pozostałe koszty, w tym czyszczenie kanalizacji, dorobienie kluczy do pomieszczeń wspólnego użytku, ekspertyzy urządzeń pomiarowych, itp.;
- 2) koszty konserwacji domofonów;
 - 3) koszty konserwacji instalacji gazowej;
 - 4) koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów od lokalu i pomieszczenia do niego przynależnego, tj. piwnicy oraz od gruntów nieruchomości wspólnej;
 - 5) koszty remontów;
 - 6) koszt konserwacji dźwigów osobowych: koszty dozoru technicznego, koszty materiałów do konserwacji i napraw dźwigów, koszty energii elektrycznej zużywanej do pracy dźwigów;
 - 7) koszty sprzątania klatek schodowych systemem zleconym;
 - 8) koszty wymiany i legalizacji wodomierzy oraz nakładek radiowych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu przypadające na daną nieruchomość, na które składają się:

- 1) koszty amortyzacji urządzeń przeznaczonych na zagospodarowanie terenów osiedlowych;
- 2) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia terenów;
- 3) koszty remontów i konserwacji infrastruktury osiedlowej, terenów zielonych: sieci energetyczne, nawierzchni placów, parkingów, dróg i chodników, elementy małej architektury, w tym altan, itp.;
- 4) koszty sprzątania terenów do wspólnego korzystania na osiedlu wraz z kosztami wody zużytej do utrzymania zieleni;
- 5) koszty monitoringu;
- 6) koszty ubezpieczenia urządzeń;
- 7) koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i podatek od nieruchomości;
- 8) koszty ogólnospółdzielcze i wydziałowe;

- 9) koszty amortyzacji nieruchomości służących prowadzeniu przez Spółdzielnię:
 - a) działalności administracyjnej: biura administracji, hydroforni, warsztatów i stolarni osiedlowych, itp., przypadających na osiedle oraz biura Zarządu i wspólnych zapleczy warsztatowo-magazynowych, przypadających na wszystkie osiedla;
 - b) działalności społecznej, kulturalnej oraz oświatowej, przypadającej na osiedle;
 - 10) pozostałe koszty, w tym opłaty z tytułu wód opadowych i roztopowych.
3. **Koszty dostawy mediów** stanowią:
- 1) koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
 - 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków;
 - 3) koszty dostawy gazu;
 - 4) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
 - 5) koszty energii elektrycznej.
4. Koszty wody zużytej w pomieszczeniach wspólnych, np. w łazienkach Domu Handlowego „Alfa” obciążają koszty eksploatacji tych lokali.
5. Koszty ciepła i zużytej wody w opomiarowanych pomieszczeniach wspólnych, np. w łazienkach dla kilku lokali użytkowych, rozliczane są proporcjonalnie pomiędzy te lokale. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

III. Ewidencja oraz ogólne zasady ewidencji i rozliczania kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 4

1. Koszty oraz przychody eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych w danej nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w przekroju poszczególnych rodzajów działalności i grup lokali. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji odrębnie dla każdej nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty, rozliczane są pomiędzy poszczególne nieruchomości udziałem powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu, o których mowa w §3 ust. 2 regulaminu, obciążające właścicieli poszczególnych grup lokali, są rozliczane pomiędzy poszczególne nieruchomości udziałem w mieniu Spółdzielni, określonym w §1 ust. 4 pkt. 16.
3. Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne: faktury, rachunki, polecenia księgowania, itp., opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem celu i miejsca ich powstania.
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy Plan Kont”.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu nie obciążają kosztów utrzymania świetlic Spółdzielni, filii Biblioteki Miejskiej, usytuowanych w nieruchomości Spółdzielni oraz innych podmiotów prowadzących działalność społeczną, kulturalną i oświatową.
Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy Plan Kont”.
6. Koszty pośrednie odnoszone są w koszty eksploatacji i utrzymania lokali w pierwszej kolejności pomiędzy poszczególne grupy lokali strukturą sprzedaży, a następnie w ramach poszczególnych grup lokali udziałem powierzchniowym w poszczególnych nieruchomościach, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
Struktura sprzedaży ustalana jest na podstawie przychodów poszczególnych grup lokali w roku poprzedzającym.
7. Koszty bezpośrednie odnoszone są w koszty eksploatacji i utrzymania lokali udziałem powierzchniowym pomiędzy poszczególne lokale w danej kategorii oraz w nieruchomości.

§ 5

1. Okresem rozliczeniowym kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, które rozliczane są w terminach określonych regulaminem „Rozliczania kosztów ciepła do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach”.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Wynik z rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych danej nieruchomości uwzględniany jest w kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokale w tej nieruchomości na następny okres obrachunkowy.

§ 6

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i kanalizacji oraz gazu a także kosztów remontów w zasobach Spółdzielni określają niżej wymienione regulaminy:

- 1) „Regulamin rozliczania kosztów ciepła do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach”,
- 2) „Regulamin rozliczeń za wodę i kanalizację oraz trybu postępowania przy odczytach wodomierzy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
- 3) „Regulamin rozliczeń za gaz”,
- 4) „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty i przebudowy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

IV. Opłaty za używanie lokali

Zasady ogólne

§ 7

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Członkowie Spółdzielni, za wyjątkiem członków, którym przysługują wyłącznie spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, wnoszą również opłaty na działalność społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali mieszkalnych wnoszą również opłaty na działalność społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z wyjątkiem opłat na działalność społeczną, kulturalną i oświatową. Korzystanie z tej formy działalności wymaga zawarcia odrębnej umowy.
Właściciele lokali nie będący członkami wnoszą ponadto opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem, że korzystanie przez nich z działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej odbywać się może na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią i jest odpłatne.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 7 ust. 1-3 regulaminu;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, działalności remontowej.

§ 8

1. Od dnia powstania wspólnoty ogół właścicieli lokali, obowiązany jest uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

Fakturowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu odbywa się w okresach miesięcznych, na podstawie kalkulacji kosztów.

Kalkulację sporządza się za rok kalendarzowy na podstawie przypisanych zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 2 kosztów uczestniczenia nieruchomości w mieniu Spółdzielni za rok ubiegły.

2. W przypadku, gdy ogół właścicieli lokali będących we wspólnocie nie podpisze umowy, określonej w art. 24¹ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia:
 - 1) ustali wysokość miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 115% należności wynikającej z kalkulacji kosztów;
 - 2) rozliczy należną kwotę przypadającą na ogół właścicieli wspólnoty pomiędzy współwłaścicielami, udziałem w nieruchomości wspólnej wspólnoty, określonym w § 1 ust. 4 pkt. 18.

§ 9

1. Koszty utrzymania dźwigów osobowych z wyłączeniem ich remontów i wymiany, rozlicza się:
 - 1) proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach, położonych powyżej parteru, zgodnie z oświadczeniem osób, którym przysługuje prawo do lokalu;
 - 2) w następujących przypadkach:
 - a) na wniosek większości osób posiadających prawo do lokalu w nieruchomości;
 - b) gdy wzrost stawki za konserwację dźwigów w okresie 2 lat będzie większy niż 100%; według powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, łącznie z lokalami znajdującymi się na parterze, poprzez połączenie stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz stawki za konserwację urządzeń dźwigowych danej nieruchomości.
2. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są w równej wysokości na poszczególne lokale w nieruchomościach wyposażonych w instalacje domofonowe.
3. W nieruchomościach objętych odpłatnym sprzątniem, koszty sprzątnia klatek schodowych rozliczane są w równej wysokości na poszczególne mieszkania.

§ 10

Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, wnoszą opłaty na remonty zgodnie z postanowieniami „Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków na remonty i przebudowy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 11

1. Podstawą do określenia wysokości obciążeń poszczególnych grup lokali w danej nieruchomości kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są ustalenia

rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

2. Jeżeli po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki nieruchomościami zarządzanymi przez Spółdzielnię, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, z wyłączeniem najemców lokali.
4. Pożytki i inne przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej, stanowiące nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie, Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Podstawą rozliczenia nadwyżki bilansowej na poszczególne nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali członków Spółdzielni, według stanu na dzień 31 grudnia. Wielkość pożytków i innych dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczanych na powyższe cele jest każdorazowo ustalana w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok.

§ 12

Czynsz najmu określany w umowach najmu finansuje zaewidencjonowane koszty tych lokali.

Zasady ustalania i wnoszenia opłat

§ 13

Wysokość opłat członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, właścicieli lokali będących członkami, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu oraz osób posiadających prawo najmu lokalu mieszkalnego ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie:

- 1) kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokal wynikającej z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na dany rok i wynikających z niego szczegółowych planów kosztów, w tym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w osiedlu;
- 2) zasad określonych niniejszym regulaminem oraz regulaminami, o których mowa w § 5 i 6.

§ 14

1. Opłaty miesięczne z tytułu użytkowania **lokali mieszkalnych** obciążające członków Spółdzielni oraz osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokalu stanowi suma następujących składników:
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych i nieruchomości wspólnej oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu;

- 2) koszty sprzątnięcia klatek systemem zleconym;
 - 3) koszty opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi wg zasad określonych w § 18 Regulaminu;
 - 4) koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;
 - 5) koszty funduszu remontowego, w tym koszty wymiany i legalizacji wodomierzy oraz nakładek radiowych;
 - 6) koszty centralnego ogrzewania;
 - 7) koszty podgrzania wody;
 - 8) koszty dostawy wody i odprowadzania kanalizacji;
 - 9) koszty domofonu, konserwacji instalacji gazowej, dźwigów osobowych (w zależności od wyposażenia technicznego budynku);
 - 10) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
2. Opłaty miesięczne z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych obciążające właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni stanowi suma składników wymienionych w ust. 1 pkt. 1-10, z tym, że koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczą wyłącznie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu.
3. Opłaty miesięczne z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego obciążające właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni stanowi suma składników wymienionych w ust. 1 pkt. 1-9, z tym, że koszty podatku od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczą wyłącznie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu.
4. Opłaty eksploatacyjne z tytułu użytkowania **lokalu użytkowego** obciążające właścicieli tych lokali, członków Spółdzielni lub osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali stanowi suma następujących składników:
- 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokalu użytkowego, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu;
 - 2) koszty sprzątnięcia klatek systemem zleconym;
 - 3) koszty opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi wg zasad określonych w § 18 Regulaminu;
 - 4) koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;
 - 5) koszty funduszu remontowego, działalności remontowej, w tym koszty wymiany i legalizacji wodomierzy oraz nakładek radiowych;
 - 6) koszty centralnego ogrzewania;
 - 7) koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej;
 - 8) koszty dostawy wody i odprowadzania kanalizacji;
 - 9) koszty domofonu, konserwacji instalacji gazowej, dźwigów osobowych (w zależności od wyposażenia technicznego budynku).

§ 15

W przypadku kiedy lokal jest niezamieszkały, jako podstawę do ustalenia opłat przyjmuje się jedną osobę.

§ 16

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości określonej w umowie najmu, ustalony z zachowaniem wymogów określonych w ustawie „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy(...)”.
2. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości opłat pokrywających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na dany lokal, ustalone w wysokości jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni, z uwzględnieniem postanowienia § 11 ust. 3 regulaminu.

§ 17

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opuszczenia lokalu i przekazania należnych kluczy Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 14 i 16 powinny być uiszczanie do końca każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku składników zależnych od Spółdzielni.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Od nie wpłaconych w terminie opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
5. Za opłaty, o których mowa w § 14 i 16, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali, najemcami oraz osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

7. W przypadku przyjęcia w poczet członków lub ustania członkostwa w Spółdzielni zmiana wysokości opłat za użytkowanie lokalu następuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie zmiany członkostwa.
8. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowych zmianach stanu prawnego lokalu, np.: w wyniku ustania członkostwa, mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, zgodnie z §11, pkt. 17 Statutu Spółdzielni.
9. Członkom Spółdzielni, którzy nabyli prawa do lokalu z datą wcześniejszą niż data wpływu do Spółdzielni dokumentów potwierdzających nabycie prawa, Spółdzielnia naliczy opłaty wg stawek obowiązujących dla członków z terminem nie wcześniejszym niż data wpływu dokumentów do Spółdzielni, tj. od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie wpływu do Spółdzielni dokumentów potwierdzających nabycie prawa do lokalu.
10. W przypadku, gdy osoby, które uzyskały w latach poprzednich prawo do lokalu, w wyniku umowy kupna-sprzedaży, darowizny lub zgonu członka Spółdzielni, itp. i korzystały bezpodstawnie z uprawnień, jakie przysługują członkom z tytułu dofinansowania opłat za lokal z podziału nadwyżki bilansowej, Spółdzielnia dokona korekty opłat za lokal trzy lata wstecz, licząc od dnia zgłoszenia nabycia prawa, tj. zgodnie z terminem przedawnienia roszczeń.
11. Właściciel lokalu jest zobowiązany do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o prowadzeniu działalności gospodarczej w danym lokalu.

Dział V. Gospodarka odpadami

§ 18

1. Zasady wnoszenia opłaty za odpady komunalne oraz jej wysokość ustalana jest na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Suwałkach i naliczana jest:
 - 1) dla lokali mieszkalnych – od gospodarstwa domowego;
 - 2) dla lokali usługowych – wysokość opłaty określana jest w złotych na lokal miesięcznie z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności oraz ilości osób zatrudnionych.
2. Częściowe zwolnienie (ulgi) z opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa uchwała Rady Miejskiej w Suwałkach.
3. Opłata za odpady komunalne wnoszona jest przez użytkowników lokali do Spółdzielni wraz z opłatą za użytkowanie lokalu w terminach określonych Statutem Spółdzielni i regulaminem.
4. Spółdzielnia odprowadza do Urzędu Miejskiego naliczone opłaty za pełny kwartał kalendarzowy do dnia 15 każdego miesiąca kończącego kwartał.

Dział VI. Eksploatacja i utrzymanie garaży

§ 19

1. Koszty eksploatacji i utrzymania **garaży** znajdujących się w nieruchomościach garażowych stanowią:
 - 1) koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów od nieruchomości garażowej oraz części wspólnej nieruchomości;
 - 2) koszty ubezpieczenia;
 - 3) koszty ogólnospółdzielcze;
 - 4) koszty wydziałowe;
 - 5) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu;
 - 6) koszty energii elektrycznej zużytej przez użytkowników garaży (w przypadku rozliczania ich przez Spółdzielnię);
 - 7) koszty opłat bankowych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania **miejsc postojowych** znajdujących się w nieruchomości budynkowej stanowią:
 - 1) koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów od nieruchomości garażowej oraz części wspólnej nieruchomości;
 - 2) koszty ubezpieczenia;
 - 3) koszty ogólnospółdzielcze;
 - 4) koszty wydziałowe;
 - 5) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu;
 - 6) koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku.
 - 7) koszty sprzątnięcia miejsc postojowych;
 - 8) odpis na remonty;
 - 9) koszty amortyzacji;
 - 10) koszty opłat bankowych.

Remonty miejsc postojowych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych dokonywane są przez Spółdzielnię zgodnie z „regulaminem tworzenia i wydatkowania środków na remonty i przebudowy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Ewidencja oraz zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania garaży

§ 20

Ewidencja kosztów i przychodów garaży prowadzona jest w przekroju poszczególnych nieruchomości garażowych.

Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne; faktury, rachunki, polecenia księgowania, itp. opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem miejsca ich powstania.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy Plan Kont”.

Okresem rozliczeniowym kosztów garaży jest rok kalendarzowy.

Jednostką rozliczeniową jest jeden m² powierzchni użytkowej garaży i miejsc postojowych.

§ 21

Podstawą do dokonywania rozliczeń z użytkownikami garaży są roczne plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia Regulaminu.

Jeżeli po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami, w tym garaży, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz korekta opłat za użytkowanie garaży.

Ustalanie opłat za użytkowanie garaży oraz miejsc postojowych

§ 22

Wysokość opłat za garaże i miejsca postojowe ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie:

- 1) szczegółowej kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za garaż lub miejsce postojowe wynikającej z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na dany rok, sporządzonej odrębnie dla poszczególnych nieruchomości garażowych i miejsc postojowych;
- 2) zasad określonych niniejszym regulaminem.

§ 23

Opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do garażu i miejsca postojowego lub prawo odrębnej własności nie podlegają rozliczeniu z poszczególnymi użytkownikami po zakończeniu roku kalendarzowego, a wynik zwiększa odpowiednio koszty lub przychody garaży i miejsc postojowych w roku następnym i uwzględniany jest w kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za garaż lub miejsce postojowe.

Wnoszenie opłat za użytkowanie garaży i miejsc postojowych

§ 24

1. Użytkownik garażu i miejsca postojowego zobowiązany jest uiszczać opłaty eksploatacyjne w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni do końca każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych za użytkowanie garaży i miejsc postojowych powstaje z dniem postawienia garażu lub miejsca postojowego do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie nastąpiło po tym dniu, a ustanie – z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik opróżnił garaż lub miejsce postojowe.

VII. Rozliczanie i naliczanie opłat eksploatacyjnych w przypadku powstania wspólnoty zgodnie z art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 25

1. Z chwilą powstania wspólnoty, Spółdzielnia zaprzestaje naliczania opłat eksploatacyjnych, wynikających z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właścicielom lokali.
2. Spółdzielnia na dzień powstania wspólnoty rozlicza przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości według następujących zasad:
 - 1) **właściciele lokali:**
 - a) nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przypadająca na właścicieli lokali odnoszona jest w pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni;
 - b) niedobór przychodów w stosunku do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przypadający na właścicieli obciąża pozostałe koszty operacyjne Spółdzielni;
 - 2) **członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, będący we wspólnocie:**
 - a) nadwyżkę lub niedobór przychodów w stosunku do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, Spółdzielnia ewidencjonuje na odrębnych kontach dotyczących rozliczeń z członkami Spółdzielni będącymi we wspólnocie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
3. Z chwilą powstania wspólnoty członkom Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, będącym we wspólnocie, Spółdzielnia ustala miesięczne opłaty eksploatacyjne w oparciu o:
 - 1) wynik z rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przypadający na lokale członków Spółdzielni na spółdzielczym prawie do lokali, będących we wspólnocie, według następujących zasad:
 - a) w przypadku, gdy stan opłat eksploatacyjnych, wynikający z rozliczenia na dzień powstania wspólnoty wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami, Spółdzielnia z kwoty nadwyżki finansuje koszty obsługi do czasu jej wyczerpania;
 - b) w przypadku, gdy stan opłat eksploatacyjnych, wynikający z rozliczenia na dzień powstania wspólnoty wykazuje niedobór przychodów w stosunku do kosztów, powiększa on opłaty eksploatacyjne członkom Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, będącym we wspólnocie.
Splatę zobowiązania wynikającą z niedoboru, można rozliczyć w okresie do 24 miesięcy. W przypadku wyodrębnienia lokalu w okresie spłaty, niespłaconą kwotę zobowiązania staje się natychmiast wymagalna. Spółdzielnia na niespłaconą kwotę wystawia fakturę;
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikające z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym:
 - a) koszty podatku od powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu;

- b) koszty obsługi lokali Spółdzielni we wspólnotach, wymienione w §1 ust. 4 pkt. 17, z zastrzeżeniem § 25 ust. 3 pkt. 1;
 - 3) zaliczki ustalone przez wspólnotę, zgodnie z planem gospodarczym wspólnoty;
 - 4) koszty mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania na osiedlu, rozliczane pomiędzy poszczególne nieruchomości, zgodnie z udziałem określonym w §1 ust. 4 pkt. 16, jeżeli nie są ujęte w planie gospodarczym wspólnoty;
 - 5) koszty dostawy mediów, jeżeli rozliczane są przez Spółdzielnię.
4. Członkom Spółdzielni, posiadającym spółdzielcze prawa do lokali przysługuje dofinansowanie z nadwyżki bilansowej Spółdzielni w wysokościach zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie.

VIII. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 26

Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin używania lokali, terenów wspólnych i porządku domowego”.

Opracował zespół ekonomiczny

UCHWAŁA Nr¹⁴...../2019

Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30.09..... 2019 roku

w sprawie: uchwalenia Aneksu nr 1 do uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach”.

Na podstawie § 34 ust. 2 pkt. 4 ppkt. d Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Aneks Nr 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach” uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej SSM Nr 4/19 z dnia 28 stycznia 2019 roku w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwala się tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach” w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 4.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Katarzyna Przyborowska

Załączniki:

- 1) *aneks nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;*
- 2) *tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.*

RADA NADZORCZA
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w SUWAŁKACH
ul. Korczaka 2A

Otrzymują:

FK, FE, NI, EG, EC, EP I, EP II, NO, NL