

REGULAMIN

ZASAD ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MICHAŁ”

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. z dnia 24 października 2013 r., Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r., Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zmianami).
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r., Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zmianami).
5. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tj. z dnia 17 grudnia 2013 r., Dz. U. z 2014 r. poz. 121 ze zmianami).
6. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. nr 123 z 2006 r., poz. 858 ze zmianami).
7. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne tj. z dnia 15 czerwca 2012 r., Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami).
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”.



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa rodzaje kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych, właścicieli lokali i osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

§ 2

Określenia użyte w regulaminie oznaczają:

- a) **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365, określona uchwałą Zarządu Spółdzielni podjętą w oparciu o **art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości;
- b) **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim);
- c) **osoba zamieszkała** – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy (nie musi być zameldowana na stałe lub czasowo), ilość osób zamieszkałych w lokalu ustalana jest na podstawie ewidencji ludności (meldunków) lub pisemnych oświadczeń użytkowników lokali;
- d) **używający lokal** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego;
- e) **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu, do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności – fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia techniczne (wymyślnikownie), pomieszczenia pralni, suszarni, wózków, pomieszczenia administracyjne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje kanalizacyjne poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje elektryczne do zabezpieczeń obwodów lokalowych, instalacje gazowe do gazomierza, instalacje AZART do gniazdka antenowego, oraz inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości;
- f) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (mienie wspólne)** – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomości w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez

Spółdzielnię (boiska, drogi, chodniki, place zabaw pozostające na mieniu Spółdzielni nie przeznaczonym do wyodrębnienia, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości);

- g) **mienie ogólne Spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, oraz służące innej działalności Spółdzielni, w tym działalności gospodarczej;
- h) **okres rozliczeniowy** – okres za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami lub opłatami na poczet tego okresu.

§3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalowymi dzielą się na:
 - a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
 - b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i części wspólnych nieruchomości.
2. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalowymi dzielą się na:
 - a) pożytki z części wspólnych nieruchomości,
 - b) przychody z opłat eksploatacyjnych wynikających z art. 4 ust.1, 2 i 4 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
 - c) przychody z opłat i zaliczek na koszty utrzymania lokali,
 - d) przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - e) inne przychody Spółdzielni uzyskiwane z najmu, dzierżawy i opłat za inne pomieszczenia zaliczone do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§4

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- a) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,
- b) energii i usług dotyczących podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody,
- c) wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda jeżeli lokal wyposażony jest w instalację ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków,
- d) wywozu nieczystości stałych z nieruchomości.

§5

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzania lokali oraz podgrzania wody zawiera Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określone zostały w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”.
3. Koszty eksploatacyjne ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem i rozliczeniem kosztów dostawy ciepła na cele związane z ogrzewaniem lokali oraz w związku rozliczaniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są

użytkownikami poszczególnych lokali w ramach eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

4. Użytkownicy poszczególnych lokali, poza kosztami energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków, ponoszą również koszty eksploatacji związane z obsługą systemów rozliczeniowych oraz zakupu i legalizacji wodomierzy zgodnie z cennikiem usług.

§6

1. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i uchwałą Rady Miasta Siemianowice Śląskie.
2. Opłaty miesięczne na poczet pokrycia kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych. Spółdzielnia może świadczyć usługi w zakresie wywozu nieczystości stałych z lokali użytkowych wyłącznie w ramach kompleksowej usługi najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej znajdującego się w zasobach Spółdzielni, na podstawie umów zawartych pomiędzy Spółdzielnią a najemcą lokalu/dzierżawcą terenu w ramach ustalonych opłat czynszowych z tytułu najmu/dzierżawy.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne lokale znajdujące się w obszarze danej nieruchomości dokonuje się zgodnie z przepisami wskazanymi w ust. 1 niniejszego paragrafu.

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą na zasadach określonych w niniejszym regulaminie właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni oraz członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni, najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby dźwigów osobowych, instalacji AZART, domofonów oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, koszty odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych znajdujących się w lokalach oraz wodomierzy głównych znajdujących się na terenie nieruchomości związane z rozliczeniem kosztów zużycia wody w danej nieruchomości, koszty eksploatacji związane z obsługą systemu rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzania lokali.

§8

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszym regulaminie.

2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:

- a) koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych - klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
- b) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy i składki ubezpieczeniowe,
- c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają dana nieruchomość:
 - zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu,
 - w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości jeżeli utrzymanie czystości na danej nieruchomości realizowane jest siłami własnymi Spółdzielni i obciążają dana nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont,
- d) koszty konserwacji, drobnych napraw, utrzymania konserwatorów i realizacji przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
 - zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu,
 - w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania brygady konserwacyjno-remontowej i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont.

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania poszczególnych nieruchomości Spółdzielnia realizuje jednolity zakres działań w zakresie konserwacji i drobnych napraw niezależnie od tytułu prawnego posiadanego przez użytkownika lokalu,

- e) koszty związane z nastawą armatury regulacyjnej, aparatury kontrolno-pomiarowej i automatyki wchodzącej w skład regulacji hydraulicznej wewnętrznej instalacji grzewczej centralnego ogrzewania obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami i rachunkami wykonawców usługi oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
- f) koszty usług kominarskich obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem usług świadczonych na danej nieruchomości,
- g) koszty zużycia mediów- centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda, odprowadzanie ścieków, nieczystości stałe zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o przyjęte w Spółdzielni metody rozliczania mediów zapisane we właściwych regulaminach rozliczania tych kosztów bądź zawarte w zakładowym planie kont,
- h) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
- i) koszty eksploatacji i drobnych napraw instalacji domofonowej jeżeli nieruchomość jest w nią wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,

- j) koszty eksploatacji i drobnych napraw instalacji AZART jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
- k) koszty utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami zakładów wykonujących usługę,
- l) koszty odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych znajdujących się w lokalach obciążają daną nieruchomość zgodnie z rachunkami wykonawców usługi oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
- m) koszty zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębnie ewidencję księgową kosztów zarządzania Spółdzielnią zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym,
- n) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
- o) wszystkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont.

§9

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych zalicza się w szczególności:
 - a) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
 - b) opłaty za dozór techniczny dźwigów.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy używający lokale przy czym najemcy lokali mieszkalnych w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, a osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni wyposażonej w dźwigi osobowe. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Osoby zamieszkujące na parterze budynków wnoszą opłaty za używanie dźwigów w wysokości 50% opłaty należnej.

§10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji AZART obejmują koszty konserwacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów telewizyjnych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji AZART ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali wyposażonych w instalację AZART.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji AZART ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji AZART na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację telewizyjną AZART w danej nieruchomości.

§11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej obejmują koszty bieżącej konserwacji instalacji domofonowej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni i opłacają tylko te lokale, które wyposażone zostały w instalację domofonową.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy używający lokale wyposażone w domofony.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację domofonową.

§12

1. Koszty eksploatacji i utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych obejmują ponoszone koszty opłat abonamentowych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy używający lokale przy czym najemcy lokali mieszkalnych w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali.
3. Opłaty abonamentowe za przyłącza wodne i kanalizacyjne ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną w danej nieruchomości. W przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym części instalacji wodno-kanalizacyjnej dot. lokali niemieszkalnych koszty przyłączy wodnych i kanalizacyjnych dotyczących tej części instalacji wodnej ewidencjonuje się odmiennie od kosztów dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako koszty związane z działalnością gospodarczą i obciąża się nimi odpowiednie lokale niemieszkalne proporcjonalnie do ich ilości.

IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§13

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:

- a) koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe), lokali w najmie lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
- b) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- c) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.

§14

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:
 - a) podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
 - b) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadającej na te lokale,
 - c) odnawiania i remontowania tych lokali obciążające Spółdzielnię,
 - d) koszty zarządzania Spółdzielnią przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonego planu finansowo-gospodarczego,

- e) inne koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni lub przypadające na lokale stanowiące własność Spółdzielni, które zostały poniesione przez Spółdzielnię.
2. Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.
 3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni ponoszą użytkownicy tych lokali zajmujący je na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, umowy najmu oraz zajmujący lokale bez tytułu prawnego.

§15

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których mienie to jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą wszyscy użytkownicy lokali proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się we wszystkich nieruchomościach dla których mienie to jest przeznaczone do korzystania.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - a) koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
 - b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów zgodnie z decyzją określającą wysokość tej opłaty,
 - c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami kontrahentów obcych lub według obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów wynikającego z zakładowego planu kont oraz uchwalonego planu finansowo-gospodarczego,
 - d) koszty energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
 - e) koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na mienie wspólne zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonym planem finansowo-gospodarczym,
 - f) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.

§16

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - a) koszty podatku od nieruchomości,
 - b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
 - d) koszty konserwacji i drobnych napraw mienia ogólnego,
 - e) koszty energii elektrycznej,

f) koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na mienie ogólne zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonym planem finansowo- gospodarczym.

V. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§17

1. Pożytki z nieruchomości wspólnej stanowią przychody Spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości i pomniejszają zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty utrzymania i eksploatacji tych nieruchomości, tzn. pomniejszają opłaty eksploatacyjne właścicielom lokali wyodrębnionych i posiadaczom własnościowego prawa do lokali będących członkami spółdzielni zajmującym lokale na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.

§18

Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczane mogą być w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia na obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych wnoszonych przez członków Spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających spółdzielcze prawa do lokali w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej posiadanych lokali.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§19

Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalane są w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu, o których mowa w dziale II niniejszego Regulaminu.

§20

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - a) zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - b) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych stanowiących własność Spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie przypadające na lokal, wydatki na remonty lokali i inne koszty(jednostką jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu),
 - c) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,

- instalacji AZART, instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
- d) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy w wysokości należnego odpisu stanowiącego iloczyn powierzchni lokalu mieszkalnego dla danej nieruchomości i ustalonej stawki za 1 m².
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących opłat miesięcznych:
- a) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - b) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART, instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
 - c) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy w wysokości należnego odpisu stanowiącego iloczyn powierzchni lokalu mieszkalnego dla danej nieruchomości i ustalonej stawki za 1 m².
3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących opłat miesięcznych:
- a) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - b) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART, instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - c) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy w wysokości należnego odpisu stanowiącego iloczyn powierzchni lokalu mieszkalnego dla danej nieruchomości i ustalonej stawki za 1 m².
4. Posiadacze własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących opłat miesięcznych:
- a) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - b) opłat eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych stanowiących własność Spółdzielni w tym podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali i inne koszty (jednostką jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu),
 - c) opłat eksploatacji podstawowej i obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART, instalacji domofonowej oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
 - d) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy w wysokości należnego odpisu stanowiącego iloczyn powierzchni lokalu mieszkalnego dla danej nieruchomości i ustalonej stawki za 1 m².

§21

1. Najemcy lokali mieszkalnych, najemcy i dzierżawcy lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, dzierżawcy i najemcy innych nieruchomości, opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksem Cywilnym oraz Statutem Spółdzielni.
2. Spółdzielnia uprawniona jest do podwyższenia opłat związanych z eksploatacją lokali innych niż lokale mieszkalne, w tym garaży oraz innych nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę według zasady, iż podwyżka tych opłat dla osób będących członkami Spółdzielni może nastąpić w wysokości do 5% netto plus obowiązująca stawka podatku VAT, a podwyżka w stosunku do osób niebędących członkami Spółdzielni i posiadających prawo do lokalu innego niż lokal mieszkalny, w tym garażu lub będących najemcą lub dzierżawcą innych nieruchomości, jednorazowo w wysokości do 50% netto plus obowiązująca stawka podatku VAT, ponad rzeczywiste koszty eksploatacji tych lokali lub nieruchomości.
W sytuacji gdy podwyższenie opłat nie zbilansuje kosztów utrzymania lokalu wówczas opłaty te mogą zostać podwyższone do wysokości aktualnych kosztów utrzymania lokalu.
3. W stosunku do osób korzystających z lokali lub nieruchomości Spółdzielni w sytuacji ustania podstawy prawnej do takiego korzystania (bezumownie), podwyżka opłat związanych z eksploatacją tych nieruchomości może nastąpić jednorazowo w wysokości do 50% netto plus obowiązująca stawka podatku VAT, w stosunku do stawki opłat płaconych przed taką podwyżką.
4. Zapisy § 21 ust. 2 nie stosuje się w stosunku do lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, garaży oraz nieruchomości, co do których tytuł prawny nabyty został przez uprawnionych w drodze postępowania przetargowego, gdzie stawka ustalona została poprzez wybór najkorzystniejszej oferty. W takim przypadku podwyżka stawki opłat związanych z eksploatacją tych lokali i nieruchomości następuje decyzją Zarządu, zgodnie z treścią stosownej umowy.

§22

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni wyłącznie w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia lub Zebrania Przedstawicieli.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni wymienionych w ust. 1 i 2.

§23

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się za okres od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości ewidencyjnej oznaczonej przez Spółdzielnię, zabudowanej budynkami, w których przynajmniej jeden lokal ma ustalone opłaty na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz odrębne koszty i przychody

dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości ewidencyjnych. Natomiast koszty i przychody mienia ogólnego stanowiącego własność Spółdzielni ewidencjonowane są łącznie.

Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów GZM

§24

1. Podstawą do rozliczenia kosztów wywozu i składowania nieczystości stałych jest osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym lub zatrudniona w lokalu użytkowym.
2. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:
 - 1) mieszkańców wymienionych w przydziale lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu,
 - 2) osoby podane przez właściciela lokalu jako w nim zamieszkałe.
3. Używający lokal jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu. Informacje należy przekazać w formie pisemnej do siedziby Spółdzielni lub biura administracji osiedlowej. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkanie w nim w okresie krótszym niż 3 miesiące nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.
4. W razie gdy w lokalu na podstawie ewidencji Spółdzielni nie przebywa żaden mieszkaniec opłatę za lokal lub zaliczkę na pokrycie kosztów w części w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest mieszkaniec lokalu ustala się na podstawie liczby osób zameldowanych w lokalu.
5. Zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalach w naliczeniach opłat dokonywana jest od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zgłoszenie w/w zmiany.

§25

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

§26

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu rzeczowo – finansowego w całości lub w części.

§27

Wysokość jednostkowych składników zaliczek z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu ustala Zarząd Spółdzielni.

§28

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
 - a) członków Spółdzielni posiadających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - b) właścicieli lokali,

- c) posiadaczy własnościowych praw do lokali nie będących członkami Spółdzielni w terminie określonym w Statucie Spółdzielni podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
2. Informacje w sprawie zmiany wysokości opłat dla poszczególnych użytkowników lokali Spółdzielnia sporządza oraz doręcza za potwierdzeniem odbioru w terminach zgodnych z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wydruki informujące o podwyżce czynszu są potwierdzane zapisem „Zarząd SM Michał”.
 3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
 4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.
 5. Zmiana wysokości opłat naliczanych najemcom lokali realizowana jest zgodnie z zapisami zawartych umów najmu i ustawy o ochronie praw lokatorów i Kodeksu Cywilnego.

§29

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu podać przyczynę podwyżki opłat za lokal mieszkalny i przedstawić kalkulację w tym zakresie.
2. Na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za lokale mieszkalne.

§30

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie określonym w Statucie Spółdzielni, tj. do 30 każdego miesiąca.
2. Użytkownik lokalu nie może potrącić swych należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
3. Za zwłokę w uiszczeniu zaliczek i opłat Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienia, a wszelkie wpłaty na poczet tych należności są w pierwszej kolejności zaliczane na poczet naliczonych odsetek.

VII. FUNDUSZE

§ 31

Spółdzielnia tworzy fundusze zasadnicze i celowe.

1. Fundusze zasadnicze w Spółdzielni tworzą:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) centralny fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, fundusz remontowy.
2. Fundusze celowe w Spółdzielni tworzą:
 - a) inwestycyjny,
 - b) fundusz społeczno – kulturalny,
 - c) modernizacyjny.

Fundusz Udziałowy.

§32

1. Fundusz udziałowy – powstaje z sumy wpłat udziałów członków Spółdzielni.
2. Udział jest zadeklarowana i ustalona w Statucie stałą wielkością wyrażoną w złotych w kwocie pieniężnej, niezależną od wyników finansowych Spółdzielni.
3. Wysokość udziałów jest równa dla wszystkich członków Spółdzielni.
4. Wpłata na udział jest jednorazowa.
5. Termin wpłacenia udziału ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Wpłacenie udziału po terminie skutkuje naliczeniem odsetek ustawowych.

§33

1. Każdy członek Spółdzielni obowiązany jest uczestniczyć w pokrywaniu strat.
2. Wysokość jest górną granicą, w której członek uczestniczy w stratach Spółdzielni.
3. Udział wniesiony przez członka może być przez dopisaną do niego nadwyżkę bilansową, a następnie może on znowu zostać przeznaczony na pokrycie strat.

§34

1. Udział zwracany jest członkowi w przypadkach określonych w Statucie w wysokości nominalnej.
2. Zwrot udziału możliwy jest tylko po ustaniu członkostwa.

§35

1. Fundusz udziałowy może być przeznaczony tylko na prowadzenie działalności statutowej.
2. Zarząd winien zapewnić warunki do utrzymania wielkości funduszy udziałowych.

Fundusz Zasobowy.

§36

Fundusz zasobowy powstaje z:

- a) wpisowego,
- b) części nadwyżki bilansowej,
- c) innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

§37

1. Fundusz księgowany jest w pozycjach pasywnych bilansów.
2. Wpisowe wnoszone jest przez członków Spółdzielni w wysokości określonej w Statucie.
3. Termin wniesienia wpisowego określa Zarząd.
4. Wpisowe wnosi się jednorazowo.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Wniesienie wpisowego jest warunkiem wstąpienia do Spółdzielni.

§38

1. Spółdzielnia rozlicza się bezwynikowo, zaś różnica między przychodami, a kosztami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.
2. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy jest Walne Zgromadzenie Członków.
3. Decyzję o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy Walne Zgromadzenie Członków podejmuje w formie uchwały.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków może być podjęta jedynie po przyjęciu i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni.
5. Fundusz zasobowy nie może być niższy niż wysokość wniesionych udziałów obowiązkowych.

§39

1. W okresie działalności Spółdzielni fundusz zasobowy jest niepodzielny między członków Spółdzielni lub osób trzecich.
2. Zmniejszenie wysokości funduszu zasobowego może nastąpić jedynie w przypadku poniesienia straty przez Spółdzielnię.
3. Po rozwiązaniu Spółdzielni o podziale funduszy decydują Członkowie.

§40

1. Fundusz zasobowy stanowi zabezpieczenie dla wierzycieli Spółdzielni w przypadku jej niewypłacalności.
2. Operacje rachunkowe, które polegałyby na zmniejszeniu funduszu zasobowego i powiększeniu innych funduszy Spółdzielni są zabronione.
3. Fundusz zasobowy może być przeznaczony na finansowanie przedsięwzięć gospodarczych Spółdzielni.

Fundusz Wkładów Mieszkaniowych i Budowlanych.

§41

1. Wkład jest obowiązkowym świadczeniem majątkowym członka, wynikającym ze stosunku członkostwa.
2. Wysokość wkładu określona jest w Statucie.
3. Wkład ma postać pieniężną.
4. Wkład może być wniesiony jednorazowo lub w ratach.

§42

1. Wkłady księgowane są w pasywach bilansu jako fundusze obce.
2. Fundusz wkładów powinien być wykazywany w bilansie wśród pozycji pasywnych – zobowiązania długoterminowe.
3. Fundusz wkładów jest funduszem zmiennym i odrębnym wobec pozostałych pozycji pasywnych, w tym funduszy własnych Spółdzielni.
4. Nie są dopuszczalne operacje rachunkowe, które prowadziłyby do zmiany wysokości funduszy wkładów kosztem funduszy własnych Spółdzielni lub odwrotnie.
5. Wkłady mogą zostać wykorzystane na budowę lokali mieszkalnych dla członków.
6. Fundusz wkładów nie jest i nie może być używany do pokrycia strat.

§43

1. Wkłady członków mają postać wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Wysokość poszczególnych wkładów określa Statut, zaś termin ich wnoszenia Zarząd Spółdzielni.

Centralny Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych, Fundusz Remontowy

§44

1. Fundusz remontowy jest sumą świadczeń pieniężnych członków Spółdzielni, służący do pokrywania kosztów remontów nieruchomości zarówno o funkcjach mieszkalnych jak i niemieszkalnych.
2. Członkowie Spółdzielni dysponujący lokatorskimi prawami do lokali mieszkalnych oraz ograniczonymi prawami do lokali mieszkalnych oraz ograniczonymi prawami rzeczowymi mają obowiązek wnoszenia wpłat na fundusze remontowy.
3. Spółdzielnia może też zażądać wpłat na fundusz remontowy od członka będącego właścicielem lokalu.

4. Wysokość wpłat określa uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§45

1. Na fundusz remontowy obowiązani są wpłacać wszyscy posiadający lokal mieszkalny bez względu na formę prawną.
2. Fundusz remontowy dla każdej nieruchomości rozliczany i tworzony jest odrębnie.
3. Środki wpłacane na fundusz remontowy mogą być wykorzystywane tylko na remonty danej nieruchomości.
4. Zarząd Spółdzielni wyodrębnia wpłacone kwoty na fundusz remontowy na odrębnym koncie.
5. W przypadku powstania w roku obrachunkowym nadwyżki na eksploatacji danej nieruchomości, Zarząd Spółdzielni może zdecydować, w formie uchwały, o przesunięciu tej nadwyżki, w całości lub w części, na fundusz remontowy tejże nieruchomości.
6. W uzasadnionych przypadkach, celem zbilansowania rzeczowo – finansowego funduszu remontowego danej nieruchomości, Zarząd może również, w trybie wskazanym w ust. 5, zdecydować o zasileniu funduszu remontowego danej nieruchomości środkami pochodzącymi z nadwyżki na eksploatacji innych nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni.
7. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o przyjęciu strategii remontowej dla całej Spółdzielni, Zarząd w drodze uchwały, może dokonać okresowego uzupełnienia funduszu remontowego danej nieruchomości, ze środków finansowych innych nieruchomości, w formie zwrotnej pomocy finansowej dla tej nieruchomości.

§46

1. Centralny Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych tworzony jest z części wyniku finansowego uzyskanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Michał” z pozostałej działalności.
2. Centralny Fundusz Remontowy może być przeznaczony na czasowe dofinansowanie przez Spółdzielnię remontów, na poszczególnych nieruchomościach lub ich częściach, a w szczególności na:
 - a) remonty obiektów budowlanych i nieruchomości po katastrofach, klęskach żywiołowych, zdarzeniach losowych – jeżeli ubezpieczenie nie pokrywa w całości tych robót,
 - b) remonty mające na celu usunięcie zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców – jeżeli wartość robót przekracza wysokość środków zgromadzonych w danym okresie na funduszu danej nieruchomości.
3. Czasowo, środkami pochodzącymi z Centralnego Funduszu Remontowego można zasilać fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, bądź finansować roboty konieczne na nieruchomości jej części lub w innym mieniu Spółdzielni.
4. Czasowe wykorzystanie środków pochodzących z Centralnego Funduszu Remontowego następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która określa:
 - a) celowość przeznaczenia,
 - b) wysokość środków finansowych,
 - c) termin zwrotu środków do Funduszu.
5. Każdorazowe przedłużenie terminu zwrotu środków do Funduszu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w której oznaczany jest nowy termin zwrotu.
6. Wcześniejszy zwrot środków do Funduszu dopuszczalny jest w każdym czasie na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

Fundusz Społeczno – Kulturalny.

§47

1. Fundusz społeczno – kulturalny tworzony jest wyłącznie z nadwyżki bilansowej zatwierdzonej przez uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków lub przez uzyskane fundusze od sponsorów.
2. Fundusz ma na celu min:
 - współdziałanie z różnymi organizacjami w zakresie realizacji przyjętych przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni zadań o charakterze społeczno – kulturalnym,
 - współpracy z organizacjami i przebiegu imprez o charakterze sportowo – rekreacyjnym i kulturalnym,
 - propagowanie zasad kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia Spółdzielni,
 - organizowanie konkursów mających na celu podnoszenie estetyki i jakości zamieszkiwania na osiedlu.

Fundusz Modernizacyjny.

§48

- 1) Fundusz modernizacyjny przeznaczony jest, w szczególności, na finansowanie:
 - a) robót związanych z termomodernizacją nieruchomości lub jej części,
 - b) robót związanych z gazyfikacją nieruchomości lub jej części z zastosowaniem alternatywnych źródeł zaopatrzenia w energię,
 - c) dostosowania nieruchomości lub jej części do wymogów przepisów przeciwpożarowych,
 - d) wymiany wind,
 - e) wymianę instalacji domofonowych,
 - f) innych prac mających na celu poprawę funkcjonalno – użytkową nieruchomości lub jej części.
- 2) Fundusz modernizacyjny tworzy się dla całej nieruchomości lub jej części w przypadku nieruchomości wielobudynkowych (np. obejmujący poszczególne budynki lub zespoły budynków), ze środków pochodzących, w szczególności z:
 - a) wpłat użytkowników lokali mieszkalnych,
 - b) kredytów celowych,
 - c) nadwyżki bilansowej przeznaczonej na ten cel w uchwale Walnego Zgromadzenia Członków,
 - d) innych źródeł, jak darowizny, odsetki bankowe, itp.
- 3) Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów na fundusz modernizacyjny z podziałem na poszczególne nieruchomości lub ich części oraz wynikających z tego tytułu zobowiązań przypadający na każdy lokal nieruchomości objętej funduszem (np. mieszkalny, użytkowy, garaż).
- 4) Utworzenie funduszu modernizacyjnego, który ma obejmować część nieruchomości wielobudynkowej, może nastąpić na pisemny wniosek mieszkańców tej części nieruchomości, w którym wskazuje się przeznaczenie funduszu na jaki ma być wydatkowany.

Fundusz Inwestycyjny.

§49

1. Fundusz inwestycyjny tworzony jest w celu finansowania procesów inwestycyjnych prowadzonych przez Spółdzielnie takich jak:
 - nowe budownictwo,
 - parkingi,

- ciągów komunikacyjnych,
 - boisk,
 - itp.
2. Zakres i kontynuacja prac dotycząca inwestycji realizowana będzie wg zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego.
 3. Wydatki związane z ulepszaniem środków trwałych dotyczące przebudowy, rozbudowy, adaptacji mogą być finansowane z funduszu.
 4. Fundusz inwestycyjny może być zasilany z następujących źródeł:
 - wpłat użytkowników lokali mieszkalnych,
 - z innych źródeł (darowizny, sponsoring, odsetki bankowe)
 - kredyty celowe
 - nadwyżka bilansowa przeznaczona na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 5. Wpłaty dokonywane będą na odrębny rachunek bankowy.

§50

5. Część kwoty otrzymanej ze sprzedaży każdego lokalu mieszkalnego zostanie przekazana na poczet obniżenia kosztów eksploatacji nieruchomości, na terenie której dany lokal się znajdował.
6. Kwota, o której mowa w ust. 1 przekazana na poczet nieruchomości wskazanej powyżej wynosi 20 % całkowitej kwoty otrzymanej z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego.
7. Zasada, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy lokali mieszkalnych, co do których prawo własności Spółdzielnia nabyła w trybie i w wyniku egzekucji z nieruchomości dłużnika Spółdzielni.

§51

Nadwyżka przychodów nad kosztami z GZM będzie w każdym roku kalendarzowym przeznaczana na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, na podstawie stosownej korekty planu gospodarczego dotyczącego roku kalendarzowego, w którym zostanie podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, o zatwierdzeniu sprawozdania finansowo za rok poprzedni oraz uchwała o przeznaczeniu nadwyżki przychodów nad kosztami, chyba że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni postanowi inaczej.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§52

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” Nr 6/2021 z dnia 23.02.2021 roku i obowiązuje od dnia podjęcia.
2. Traci moc Regulamin zasad rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przyjęty Uchwałą nr 11/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” z dnia 30.06.2020 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MICHAŁ”
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MICHAŁ”
Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MICHAŁ”
PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Aleksandra Litwińska