

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach (gospodarki zasobami mieszkaniowymi), nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. nr 80 z 2000 r. poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- 5) Kodeks cywilny - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. nr 16 z 1964 r. poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Definicje pojęć używanych w niniejszym Regulaminie:

- 1) **Spółdzielnia** – ilekroć w tekście użyto słowa „Spółdzielnia”, pod pojęciem tym należy rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Piast” w Katowicach,
- 2) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż (w tym wolno stojący) lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu,
- 3) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi i/lub użytkowymi, z garażami i miejscami postojowymi w wielostanowiskowych lokalach garażowych, zabudowana garażami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta,
- 4) **nieruchomość powierzona** – nieruchomość stanowiąca odrębną własność, której zarządzanie (administrowanie), powierzono Spółdzielni na podstawie stosownej umowy o zarządzanie (administrowanie),

5) użytkownikami lokali są:

- a) członkowie Spółdzielni:
 - posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - będący właścicielami lokali,
- b) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
- c) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu niebędące członkami Spółdzielni,
- d) najemcy lokali,
- e) użytkownicy zajmujący lokal bez tytułu prawnego.

6) powierzchnia użytkowa lokalu (dalej zwana p.u.), to powierzchnia stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat:

- a) powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, wydzielonych trwałymi ścianami w obrębie budynku, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń przynależnych służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania – dla właścicieli lokali,
- b) powierzchnia określona w przydziale lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowie najmu – dla pozostałych użytkowników lokali,

7) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości.

Udział w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczania kosztów:

- zarządzania nieruchomością wspólną,
 - mienia Spółdzielni
- i naliczania wymiaru opłat dla współwłaścicieli nieruchomości,**

8) część wspólna nieruchomości - stanowi grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w tym między innymi:

- a) działki gruntu **opisane w § 1.2,**
- b) elementy zagospodarowania terenu (m.in. dojścia, dojazdy, chodniki, place zabaw, trzepaki, śmietniki, mała architektura itp.), **oznaczone w § 2,**
- c) części składowe budynków (m. in. dachy, konstrukcja budynku, elewacje i balkony, ściany wewnętrzne budynku, ślusarka okienna i drzwiowa w ciągach komunikacyjnych i kłatkach awaryjnych, pomieszczenia techniczne i ogólnego użytku, instalacje: elektryczne, odgromowe, teletechniczne, anteny zbiorczej, wodociągowe, hydrantowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, centralnego ogrzewania), **oznaczone w § 2,**

uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Z własnością lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (w tym garaży) związany jest udział w częściach wspólnych, wyszczególnionych powyżej.

Szczegółowy opis części wspólnych poszczególnych nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni, zawierają załączniki do Zasad kwalifikacji, podziału i dokumentacji kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach;

9) mienie Spółdzielni – to własność Spółdzielni i inne prawa majątkowe.

W szczególności mieniem Spółdzielni są wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

Mienie Spółdzielni dzieli się na:

a) **mienie ogólne Spółdzielni** – to nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, a także działki przeznaczone pod realizację inwestycji i tereny służące wszystkim użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali.

W szczególności w skład mienia ogólnego Spółdzielni jako całości, wchodzi między innymi:

- pawilony wolno stojące,
- wydzierżawione tereny pod pawilony, parkingi, kioski wolno stojące, itp.,
- lokale użytkowe i garaże w najmie w budynkach mieszkalnych,
- tereny niezabudowane-inwestycyjne,
- lokale mieszkalne używane na podstawie umowy najmu lub bez tytułu prawnego;

b) **mienie wspólne** - to nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomościom w danym osiedlu, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez użytkowników lokali.

W szczególności mienie wspólne Osiedla obejmuje między innymi:

- ciągi pieszo jezdne,
- ogólnodostępne parkingi,
- place zabaw,
- boiska sportowe,
- tereny zieleni,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu).

Szczegółowy opis mienia Spółdzielni z podziałem na:

1) mienie ogólne Spółdzielni,

2) mienie wspólne,

w poszczególnych nieruchomościach, zawierają załączniki do Zasad kwalifikacji, podziału i dokumentacji kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach;

10) pożytki i inne przychody z nieruchomości – przychody z nieruchomości, a w szczególności przychody z czynszu z tytułu najmu i dzierżawy oraz z opłat za urządzenia reklamowe, itp.

Pożytki i inne przychody dzielą się na:

- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (z mienia Spółdzielni).

11) zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowią:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się ww. budynki mieszkalne. W budynkach mieszkalnych znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach,
- b) pozostałe pomieszczenia i urządzenia w budynku mieszkalnym lub poza nim, które są niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, ułatwiają dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniają jego funkcjonowanie i administrowanie,

12) gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- a) eksploatację i utrzymanie samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d) eksploatację i utrzymanie garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach,
- e) działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni,
- f) odpis na fundusz remontowy,

13) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem obejmują:

- a) koszty obsługi technicznej, w tym między innymi koszty:
 - przeglądów (kominiarskich, instalacji: gazowej, oddymiania, odgromowej, elektrycznej oraz skuteczności zerowania, itp.),
 - konserwacji (instalacji: centralnego ogrzewania, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, bram garażowych, anteny zbiorczej, klimatyzacyjnej i wentylacyjnej, itp.) oraz pogotowia technicznego,
- b) koszty utrzymania czystości i porządku w budynkach, w tym – w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków mieszkalnych (terenów),
- c) koszty materiałów,
- d) koszty amortyzacji,
- e) koszty energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków,
- f) koszty zarządzania,
- g) koszty ogólne tj. w szczególności koszty utrzymania komórek funkcjonalnych zarządu spółdzielni, koszty organów samorządowych,
- h) koszty obsługi mienia,

- i) podatek od nieruchomości,
- j) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- k) pozostałe podatki (w tym VAT) i inne opłaty publicznoprawne, wynikające z obowiązujących przepisów prawa,
- l) ubezpieczenia i inne świadczenia,
- m) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
- n) koszty różnicy wody – koszty wody, stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym budynku (lub sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku), a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, koszty odczytów urządzeń pomiarowych, legalizacji urządzeń pomiarowych (o ile montaż jest wykonywany przez Spółdzielnię),
- o) koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych, gruzu, nieczystości,
- p) koszty pozostałe, tj. między innymi koszty: usług kominiarskich, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji, dewastacji, itp.

14) opłata za używanie lokalu - należności na pokrycie kosztów:

- a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) odpisu na fundusz remontowy,
- c) działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni,
- d) wywozu nieczystości stałych,
- e) centralnego ogrzewania,
- f) zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- g) dostawy ciepła do podgrzewu wody użytkowej,
- h) innych, np. wymiany wodomierzy, montażu domofonów, montażu instalacji anteny zbiorczej itp., o ile prace te wykonywane były przez Spółdzielnię;

15) kredyt długoterminowy - spłata przypadająca na lokal obejmująca ratę kredytu wraz z odsetkami, związaną z budową lub remontem budynku mieszkalnego,

16) osiedle to teren określony przez Zarząd Spółdzielni, na którym znajdują się zasoby Spółdzielni.

§ 2

Spis nieruchomości oznaczonych stanowiących własność (mienie Spółdzielni) i współwłasność SM „Piast” oraz nieruchomości powierzonych i innych, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 3

Regulamin niniejszy ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali nie będące członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, o których mowa w § 1 ust. 5 niniejszego Regulaminu.

§ 4

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 oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
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 oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4 Regulaminu.
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, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 Regulaminu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone odpowiednio w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 i 4 Regulaminu.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni używający lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (w tym garażu), posiadający prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, właściciele lokali i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia, poprzez miesięczne opłaty, do pokrywania kosztów:
 - 1) związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, a w szczególności:
 - a) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
 - b) dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
 - c) dostawy wody zimnej,
 - d) odprowadzenia ścieków,
 - e) wywozu nieczystości stałych i gospodarki odpadami,

- 2) związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a w szczególności:
 - a) energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
 - b) utrzymania terenów, zieleni i czystości nieruchomości wspólnych,
 - c) ubezpieczenia majątkowego,
 - d) utrzymania technicznego i konserwacji części wspólnych nieruchomości budynkowej, w tym:
 - instalacji centralnego ogrzewania,
 - instalacji wodno – kanalizacyjnej,
 - instalacji wentylacji i oddymiania,
 - instalacji elektrycznej,
 - instalacji gazowej,
 - instalacji anteny zbiorczej,
 - monitoringu,
 - bram garażowych,
 - dachów (np. odśnieżanie),
 - e) przeglądów przewodów wentylacyjnych i oddymiania, instalacji gazowych, elektrycznych, odgromowych,
 - f) pogotowia technicznego,
 - g) ochrony budynków i części wspólnej nieruchomości,
 - h) utrzymania dźwigów,
 - i) dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
 - j) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - k) wywozu odpadów,
 - l) pozostałych, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych Spółdzielni,

- 3) związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) oświetlania terenu i zasilania urządzeń technicznych,
 - b) utrzymania terenów, zieleni i czystości na terenach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) ubezpieczenia majątkowego mienia Spółdzielni,
 - d) utrzymania technicznego i konserwacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym:
 - instalacji centralnego ogrzewania,
 - instalacji wodno- kanalizacyjnej,
 - instalacji wentylacji,
 - instalacji elektrycznej,
 - instalacji gazowej,
 - monitoringu,
 - dachów,
 - elewacji,
 - e) przeglądów przewodów wentylacyjnych i oddymiania, instalacji gazowych i elektrycznych,
 - f) przeglądów technicznych,
 - g) ochrony budynków,
 - h) utrzymania dźwigów,
 - i) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - j) wywozu odpadów,
 - k) pozostałych, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 4) związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży wielostanowiskowych i wolno stojących, a w szczególności odpowiednio:
 - a) utrzymaniem części wspólnej nieruchomości przypadającej na lokal garażu wielostanowiskowego,
 - b) ubezpieczenia majątkowego,
 - c) monitoringu,
 - d) konserwacji bram garażowych,
 - e) konserwacji instalacji oddymiania,
 - f) konserwacji instalacji wentylacyjnej,
 - g) konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
 - h) energii elektrycznej,
 - i) sprzątanania (odśnieżania, koszenia trawy itp.),
 - j) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - k) wywozu odpadów,
 - l) innych, wynikających ze specyfiki garażu,
- 5) wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, remont kapitalny danego budynku, proporcjonalnie do wielkości jego lokalu,
- 6) remontów, poprzez odpis na fundusz remontowy Spółdzielni,

w wysokości wynikającej z uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uczestniczą ponadto w kosztach:
 - a) podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w częściach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - b) związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali uiszczają podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów na rzecz właściwego organu podatkowego bezpośrednio, w wysokości ustalonej przez ten organ.
4. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Podstawą do ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. **Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego następują zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów, wynikających z § 5 Regulaminu dopuszczalne jest dokonanie korekty kosztów i dochodów oraz wysokości opłat za używanie lokali .**

§ 6

1. **Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest w okresach rocznych**, za wyjątkiem kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na podgrzanie wody, które są rozliczane w okresach półrocznych.
2. Różnica między kosztami zależnymi od Spółdzielni, a przychodami, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku kalendarzowym.
3. Różnicę między kosztami niezależnymi od Spółdzielni, a przychodami należnymi z tytułu: zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie, rozlicza się indywidualnie z użytkownikami lokali w okresach wymienionych w § 6 ust.1 Regulaminu.

§ 7

Najemcy lokali opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z umową najmu, zawartą ze Spółdzielnią, na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego.

**II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH
KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI****§ 8**

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, są:

- jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- udział w nieruchomości wspólnej, wyrażony ułamkiem zwykłym lub dziesiętnym,
- lokal,
- wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe.

§ 9

1. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego składa się z powierzchni użytkowej samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i powierzchni użytkowej lokali-garaży wielostanowiskowych.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, zgodnie z określoną powierzchnią w przydziale lub w umowie, i jest to powierzchnia np.: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja, wydzielony korytarz oraz powierzchnia pod meble wbudowane lub obudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego klatki schodowej na każdej kondygnacji łączącej poszczególne kondygnacje wewnątrz lokalu.
5. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
6. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 10

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
3. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową.
4. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 11

Powierzchnię miejsca postojowego (boksu garażowego) lub lokalu garażu wielostanowiskowego stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia ograniczona ścianami budowlanymi (lub innymi przegrodami, np. wygrodnzonego siatką). Powierzchnia ta stanowi sumę powierzchni miejsc postojowych i powierzchni komunikacji.

§ 12

1. Za powierzchnię ogrzewaną przez instalacje centralnego ogrzewania uważa się powierzchnię użytkową określoną w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa, umowie wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu lub umowie najmu, w tym powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. łazienka, w.c., komórka, przedpokój). Szczegółowe zasady określa Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” w Katowicach.

2. Podstawę do rozliczenia kosztów podgrzania wody stanowi zużycie wody ciepłej wykazane wg stanu liczników zainstalowanych przed odbiornikami.
3. Podstawę do rozliczenia kosztów dostawy wody wodociągowej stanowi suma zużycia wykazana wg liczników (wodomierzy) zainstalowanych przed odbiornikami wody zimnej i ciepłej.

§ 13

Powierzchnię obsługiwaną przez dźwigi osobowe w poszczególnych nieruchomościach, określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 14

1. Udział właściciela lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego oraz garażu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
2. Udział przypadający na miejsce postojowe w powierzchni ogólnej lokalu garażowego wielostanowiskowego określa się w ten sposób, że całkowita powierzchnia użytkowa lokalu garażowego jest dzielona przez ilość stanowisk postojowych wyznaczonych w danym garażu, przy czym udziały przypadające na każde miejsce są równe.

§ 15

1. Pożytki i inne przychody dzielą się na:
 - 1) pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej (z reklam, innych pomieszczeń, niż przynależne do mieszkania, czasowo wynajmowanych pomieszczeń wspólnego użytku itp.),
 - 2) pożytki i przychody z mienia Spółdzielni (z lokali stanowiących własność spółdzielni używanych na zasadzie umowy najmu, dzierżawy gruntów, garaży stanowiących własność Spółdzielni używanych na zasadzie umowy najmu, dzierżawy środków trwałych, itp.).
2. Pożytki są ewidencjonowane według miejsca ich powstania.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. 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, na prowadzenie działalności inwestycyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na inne cele statutowe.

5. **Najemcom, dzierżawcom, osobom użytkującym lokale, tereny, pomieszczenia, miejsca postojowe (lub tp.) na innych zasadach niż spółdzielczych lub odrębnej własności) oraz osobom zajmującym lokale, tereny (lub tp.) Spółdzielni bez tytułu prawnego, nie przysługuje prawo do pożytków.**

Szczegółowe zasady określa Regulamin rozliczania pożytków w SM „Piast” w Katowicach.

§ 16

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagalne zobowiązania członka (lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) wobec Spółdzielni, w tym z tytułu braku wniesienia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w **§ 5**.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia, w przypadkach społecznie uzasadnionych, może z dotychczasowym użytkownikiem lokalu zawrzeć umowę najmu lokalu.

§ 17

1. Ułamkowy udział w nieruchomości wspólnej, obliczony wg zasady określonej w § 1 ust. 7 niniejszego Regulaminu, stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów:
 - utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości,
 - utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni dla współwłaścicieli nieruchomości, tj.:
 - 1) **grupy właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,**
 - 2) **grupy członków spółdzielni będących właścicielami lokali,**
 - 3) **właściciela zbiorowego – Spółdzielni.**
2. **Do czasu sprawowania zarządu nieruchomościami przez Spółdzielnię, decyzję o rozliczaniu kosztów na poszczególne lokale przy zastosowaniu:**
 - 1) **jednostkowej stawki w zł/m²/m-c,**
 - 2) **1 udziału,****podejmuje Zarząd Spółdzielni/Rada Nadzorcza w formie uchwały.**

III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI) SPÓŁDZIELNI

§ 18

Do składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) Spółdzielni, zaliczamy:

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. koszty :

- 1.1)** zarządzania (administrowania) nieruchomościami, obejmujące w szczególności:
- fundusz płac (wraz z narzutami) Zarządu i pracowników administracyjno-technicznych,
 - materiały biurowe (papier ksero, znaczki pocztowe, skarbowe, materiały piśmienne itp.),
 - pozostałe koszty biurowe (telefony, zakupy sprzętu, usługi komputerowe, naprawa, konserwacja sprzętu itp.),
 - materiały dla administracji,
 - inne koszty (usługi bankowe, pocztowe, ksero, opłaty sądowe, amortyzacja, kursy i szkolenia, koszty BHP, ogłoszenia prasowe, wynajem sali, ryczałty samochodowe, badanie bilansu, lustracja, audyty, pomiary, opinie, doradztwo, monitoring obiektu, konwój gotówki, likwidacja środka trwałego, koszty organów samorządowych, książeczki opłat, pozostałe koszty),
- 1.2)** utrzymania czystości i porządku, obejmujące w szczególności:
- fundusz płac (wraz z narzutami) gospodarzy i sprzątaczy budynków,
 - środki czystości i narzędzia,
 - dezynfekcja i deratyzacja, usuwanie skutków dewastacji,
 - konserwacja zieleni, usługi transportowe,
 - inne koszty (odzież robocza itp.),
- 1.3)** konserwacji i naprawy urządzeń technicznych części wspólnej obejmującej między innymi:
- 1.3.1)** konserwacje własne, obejmujące w szczególności:
- fundusz płac z narzutami konserwatorów,
 - materiały do konserwacji,
 - inne koszty (kursy i szkolenia, koszty BHP, ryczałt samochodowy, pomiary, opinie, doradztwo, amortyzacja, pozostałe koszty),
- 1.3.2)** konserwacje zewnętrzne dotyczące w szczególności:
- instalacji gazowej,
 - instalacji elektrycznej,
 - instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej,
 - instalacji centralnego ogrzewania,
 - usługi kominiarskie,
 - konserwacja dachu,
 - innych (usuwanie skutków awarii, konserwacje anten zbiorczych, przeglądy obowiązkowe, naprawa i konserwacja sprzętu, pogotowie techniczne, plombowanie liczników, pozostałe koszty),

- 1.4) zużycia energii elektrycznej w części wspólnej,
- 1.5) dostawy:
 - wody, ciepłej wody (i odprowadzenia ścieków),
 - gazu,
 - centralnego ogrzewania,dla celów gospodarczych części wspólnej,
- 1.6) z tytułu podatków i opłat publiczno-prawnych, obejmujące:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - c) opłatę na PFRON,
 - d) podatek od towarów i usług,
- 1.7) ubezpieczeń majątkowych,
- 1.8) eksploatacji dźwigów osobowych,
- 1.9) wywozu nieczystości,

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni i mienie wspólne osiedla stanowią odpowiednio:

- 2.1) koszty dostawy energii elektrycznej (oświetlenia),
- 2.2) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie, dotycząca działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków mieszkalnych, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania Spółdzielni/osiedla,
- 2.3) koszty utrzymania zieleni, porządku i czystości na terenach stanowiących mienie ogólne Spółdzielni/mienie wspólne osiedla,
- 2.4) koszty napraw i konserwacji urządzeń technicznych, nawierzchni dróg i chodników oraz elementów małej architektury na terenach stanowiących mienie ogólne Spółdzielni/mienie wspólne osiedla,
- 2.5) koszty ogólne, w tym koszty zarządzania (administrowania) nieruchomościami stanowiącymi mienie ogólne Spółdzielni/mienie wspólne osiedla,
- 2.6) koszty ubezpieczenia,
- 2.7) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, zużycia gazu i centralnego ogrzewania,
- 2.8) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni/mienie wspólne osiedla.

3. Koszty indywidualne oraz dostawy mediów, w tym koszty:

- 3.1) dostawy (do lokali) energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 3.2) dostawy (do lokali) zimnej wody i odprowadzenia ścieków,

- 3.3) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 3.4) wywozu i utylizacji nieczystości,
- 3.5) pozostałe (np. ochrona/monitoring budynków, konserwacja domofonów, o ile zostaną zainstalowane przez Spółdzielnię).

4. Koszty utrzymania garażu wielostanowiskowego, garaży wolno stojących, obejmujące między innymi koszty:

- 4.1) wspólne nieruchomości, przypadające na lokal garażu wielostanowiskowego,
- 4.2) monitoringu,
- 4.3) podatku od nieruchomości,
- 4.4) wieczystego użytkowania gruntu,
- 4.5) konserwacji bram garażowych,
- 4.6) konserwacja instalacji (oddymiania, itp.),
- 4.7) energii elektrycznej,
- 4.8) pozostałe koszty.

5. Odpis na fundusz remontowy.

Szczegółowy sposób klasyfikowania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi), w tym nieruchomości:

- 1) *wspólnych,*
- 2) *stanowiących:*
 - a) *mienie ogólne Spółdzielni,*
 - b) *mienie wspólne Osiedla,*

określają Zasady kwalifikacji, podziału i dokumentacji kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach.

**IV. ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA
NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH NA POSZCZEGÓLNE LOKALE**

§ 19

- 1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w odniesieniu do danej nieruchomości, na następujące części:
 - a) część stanowiącą odrębną własność członków Spółdzielni,
 - b) część stanowiącą odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni,
 - c) część stanowiącą własność Spółdzielni (właściciel zbiorowy), proporcjonalnie do sumy udziałów tych części w nieruchomości wspólnej.

2. Wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz najmu **proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.**
3. Wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni oraz odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale **proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.**

V. ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI NA POSZCZEGÓLNE LOKALE

§ 20

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **mienia ogólnego Spółdzielni oraz odpowiednio mienia wspólnego osiedla**, obliczane są w skali Spółdzielni/Osiedla, a następnie rozliczane (dzielone) w danej nieruchomości, na następujące części:
 - a) część stanowiącą odrębną własność członków Spółdzielni,
 - b) część stanowiącą odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni,
 - c) część stanowiącą własność Spółdzielni,
proporcjonalnie do sumy udziałów tych części w nieruchomości wspólnej.
2. Wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz najmu **proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.**
3. Wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty dotyczące lokali stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale **proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.**
4. Stan wielkości:
 - **udziałów** w nieruchomości wspólnej poszczególnych grup współwłaścicieli,
 - **powierzchni użytkowej** lokali, terenów (itp.) zajmowanych przez poszczególnych użytkowników lokali (będących, nie będących członkami Spółdzielni, najemców, dzierżawców itp.),
 - **powierzchni użytkowej** poszczególnych lokali (z podziałem na mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe i inne),**wyliczany jest na dzień 1 stycznia roku bieżącego, w którym dokonywane są rozliczenia kosztów i ustalanie stawek opłat i obowiązuje dla celów rozliczania przez cały rok.**

§ 21

1. Rozróżnia się koszty:
 - niezależne od Spółdzielni (w tym koszty dostawy wody i ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości, podatku od nieruchomości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, itp.),
 - zależne od Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi), rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 22

1. Stosownie do ust. 4¹ art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 4 niniejszego Regulaminu,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 oraz art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:**
 - wspólnych,
 - mienia ogólnego Spółdzielni,
 - mienia wspólne go osiedli,ewidencjonowane są odrębnie w skali Spółdzielni, dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni oraz budynku.
3. **Koszty zarządzania nieruchomościami, księgowane są na odrębnych kontach, a po zakończeniu okresu rozliczeniowego, rozliczane są na poszczególne nieruchomości/budynki.**
4. Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji i utrzymania nieruchomości przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz przychodami i innymi pożytkami uzyskanymi z nieruchomości. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni sporządzany jest w oparciu o koszty tej gospodarki poniesione w poprzednim roku oraz przewidywany wzrost poszczególnych składników kosztów.
5. **Koszty eksploatacji podstawowej, w tym koszty:**
 - 5.1) zarządzania nieruchomościami, są wspólne dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni i dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej samodzielnych lokali w tej nieruchomości,

- 5.2) utrzymania czystości i porządku – wszystkie składniki tych kosztów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości/budynki,
- 5.3) konserwacji urządzeń technicznych części wspólnych, w tym konserwacji:
- własnych – są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości/budynki mieszkalne,
 - zewnętrznych – wszystkich napraw, konserwacji, usuwania skutków awarii wykonywanych na konkretnym budynku mieszkalnym, przez firmy zewnętrzne, ewidencjonowane są jako koszty dotyczące określonej nieruchomości/budynku mieszkalnego,
 - hydroforni i energii elektrycznej zużywanej przez hydrofornie, dzielone są na nieruchomości obsługiwane przez te hydrofornie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości,
- 5.4) energii elektrycznej, obejmującej energię elektryczną zużywaną przez węzeł ciepły i oświetlenie części wspólnej nieruchomości oraz energię elektryczną zużytą przez hydrofornię, są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości/budynki mieszkalne.
- 5.5) podatki i opłaty publiczno – prawne. Na koszty te składają się:
- podatek od nieruchomości,
 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, określane przez właściwy organ dla każdej nieruchomości oddzielnie, w zależności od powierzchni działek gruntu oraz powierzchni użytkowej budynków,
 - podatek od towarów i usług obciążający nieruchomość, której dotyczy zakupiony towar lub usługa w sytuacji, gdy nie istnieje prawo do rozliczenia kwoty podatku z Urzędem Skarbowym,
 - opłata na PFRON – dzielona na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- 5.6) ubezpieczenie budynku mieszkalnego – koszty te są ewidencjonowane dla każdego budynku oddzielnie.

6.1. Obliczenie miesięcznej stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wersja 1 dotycząca spółdzielczych praw do lokali):

- koszty eksploatacji przypadające na nieruchomość stanowią sumę kosztów z poz. § 18 ust. 1.1–1.5, 1.6 c i d oraz 1.7 – 1.9 niniejszego Regulaminu,
- miesięczną stawkę eksploatacji podstawowej ustala się w zł/m²p.u. lokalu w danej nieruchomości,
- pożytki i inne przychody z części wspólnej danej nieruchomości (z tytułu wynajmu lokali, urządzeń specjalnych, reklam, itp.):
 - ewidencjonowane są na koncie tej nieruchomości/budynku mieszkalnego,
 - pomniejszają koszty części wspólnej.

W przypadku, gdy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w kwocie pomniejszonej o podatek dochodowy od osób prawnych przekraczają koszty utrzymania tej nieruchomości, w części przekraczającej przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,

- d) pożytki i inne przychody z mienia ogólnego Spółdzielni i mienia wspólnego osiedla (czynsz z najmu lokali użytkowych, opłaty za reklamy, dzierżawy: gruntu i środków trwałych, opłaty za miejsca postojowe na parkingach, itp.), są ewidencjonowane jako przychody.

Koszty utrzymania mienia Spółdzielni określone w § 18 ust. 2 Regulaminu ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości budynki mieszkalne.

Nadwyżka przychodów z mienia nad kosztami, przeznaczona jest na zmniejszenie obciążenia członków Spółdzielni z tytułu eksploatacji lokali i jest dzielona na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez członków.

Obliczenie miesięcznej stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na 1m² p.u. lokali sprowadza się do określenia różnicy kosztów z poz. 6.1 a i przychodów z poz. 6.1 c oraz nadwyżki przychodów z poz. 6.1 d.

- e) obciążenie kosztami eksploatacji w stosunku do pojedynczych lokali użytkowych może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla pojedynczego lokalu, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów. Stawkę opłat eksploatacji podstawowej dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, zwiększa się o różnicę w podatku od nieruchomości w stosunku do lokali mieszkalnych.

6.2. Obliczenie miesięcznej stawki eksploatacji podstawowej i utrzymania części wspólnej nieruchomości (wersja 2 – dla właścicieli lokali).

- a) koszty eksploatacji części wspólnej przypadające na nieruchomość stanowią sumę kosztów z poz. § 18 ust. 1.1–1.5, 1.6 c i d oraz 1.7 -1.9 niniejszego Regulaminu,
- b) pożytki i inne przychody z części wspólnej danej nieruchomości (z tytułu wynajmu lokali, urządzeń specjalnych, reklam, itp.):
- są ewidencjonowane na koncie odpowiedniej nieruchomości,
 - pomniejszają koszty części wspólnej,

Obliczenie miesięcznej stawki eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości - stawkę ustala się w zł/m²p.u. lokalu w danej nieruchomości dla części kosztów nie pokrytej pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej.

6.3. Wyznaczenie miesięcznej stawki eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni i mienia wspólnego osiedla

- a) koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni/mienia wspólnego osiedla określone w § 18 ust. 2 niniejszego Regulaminu, ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości/budynki mieszkalne.
- b) pożytki i inne przychody z mienia ogólnego Spółdzielni i mienia wspólnego osiedla (z czynszu najmu lokali użytkowych, opłat za reklamy, dzierżawy gruntu, opłat za miejsca postojowe na parkingach itp.) są ewidencjonowane jako przychody.
Nadwyżka przychodów z mienia nad kosztami jest przeznaczona na zmniejszenie obciążenia członków Spółdzielni z tytułu eksploatacji lokali i jest dzielona na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez członków.

Obliczenie miesięcznej stawki eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni i odpowiednio mienia wspólnego osiedla - stawkę ustala się w zł/m²p.u. lokalu w skali Spółdzielni, a następnie danej nieruchomości (stawka ustalana jest dla części kosztów nie pokrytej pożytkami i innymi przychodami),

7. Koszty indywidualne, koszty dostawy mediów:

7.1) wywóz nieczystości stałych:

- a) koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z opłatami za:
- za dzierżawę pojemników do składowania odpadów,
 - za wywóz odpadów komunalnych,
 - opłatami za wywóz odpadów gabarytowych (wiatrołomy, trawa, liście, meble itp.),
 - opłatami za wywóz odpadów ogólnobudowlanych.

Koszty ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości/budynku oddzielnie,

Stawkę opłaty ustala się w skali nieruchomości (z podziałem na nieruchomości ogółem, część wspólną, mienie ogólne Spółdzielni i mienie wspólne) oraz budynku, w zł/m²/m-c,

- b) dla lokali użytkowych stawka opłaty za wywóz nieczystości ustalana jest w wysokości zwiększonej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
Procentowy udział samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w kosztach wywozu nieczystości określa właściwa administracja osiedla stosownym protokołem,
- c) wywóz odpadów ogólnobudowlanych powstałych w trakcie remontowania lokali przez ich użytkowników, odbywa się we własnym zakresie lub na koszt lokatora w przypadku, gdy wywozem zajmuje się właściwa Administracja Osiedla.

7.2) eksploatacja dźwigów osobowych (rozliczana w części wspólnej w nieruchomościach oznaczonych):

- a) koszty eksploatacji dźwigów osobowych obejmują w szczególności: przeglądy przez dozór techniczny (UDT), konserwację urządzeń dźwigowych, usuwanie skutków dewastacji, energię elektryczną zużywaną przez dźwigi, ubezpieczenie dźwigów.
Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości/budynku wyposażonej/go w dźwigi i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- b) za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale wymienione w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach,

Miesięczną stawkę za dźwigi osobowe dla lokali obsługiwanych przez dźwigi ustala się w zł/m²p.u. lokalu w danej nieruchomości/budynku,

- c) remonty dźwigów finansowane są z funduszu remontowego.

7.3) konserwacja anten zbiorczych (analogicznie - domofonów, o ile zostaną zainstalowane przez Spółdzielnię):

- a) koszty konserwacji instalacji anten zbiorczych ewidencjonuje się na nieruchomości/budynki mieszkalne wyposażone w ww. instalacje,

Miesięczną stawkę za konserwację anten dla lokali wyposażonych w gniazda anteny zbiorczej ustala się w stosunku do 1 lokalu lub w zł/m²p.u. lokalu w danej nieruchomości/budynku.
Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

7.4) działalność społeczno – kulturalna.

Działalność prowadzona w ramach Spółdzielczego Ośrodka Kultury SM „Piast”, pociąga za sobą w szczególności:

- koszty imprez kulturalnych, oświatowych, sportowych,
- koszty organizacji wypoczynku zimowego i letniego i podobnej działalności na rzecz dzieci członków Spółdzielni,

- koszty prowadzenia sekcji, kół zainteresowań,
- pomoc finansową dla członków Spółdzielni znajdujących się w trudnych warunkach socjalnych,

Miesięczną stawkę z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, ustala się w zł/m²p.u. lokalu w skali Spółdzielni, a następnie danej nieruchomości, dla lokali mieszkalnych i użytkowych zajmowanych przez członków Spółdzielni.

7.5) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu:

- opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na:
 - podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - podatek od lokali mieszkalnych,
 - podatek od lokali użytkowych, garaży,
- podatek obciążający poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem przeznaczenia danego lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal,
- właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwym organem podatkowym,
- ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,
- właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale, rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z właścicielem gruntu,
- wysokość opłat z tytułu:
 - podatku od nieruchomości,
 - wieczystego użytkowania gruntu,ustalana jest przez Urząd Miasta/gminę dla każdej działki gruntu objętej Księgą Wieczystą,

Miesięczną stawkę z tytułu:
- podatku od nieruchomości,
- wieczystego użytkowania gruntu,
ustala się w zł/m² p.u lokalu w skali Spółdzielni, danej nieruchomości,
dla samodzielnych lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego
prawa do lokalu, lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem,
garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub wolno stojącym.

7.6) centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa (podgrzanie wody):

Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są według zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach.

7.7) dostawa wody i odprowadzanie ścieków:

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są według zasad określonych w odrębnym Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

8. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

- a) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- b) koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości/budynku według faktur i rachunków, na rzecz których wykonano remont. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości/budynków i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych dla każdej nieruchomości/budynku odrębnie, koszty dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali tych nieruchomości/budynku.

Miesięczną stawkę opłaty na fundusz remontowy, ustala się w zł/m² p.u. lokalu dla danej nieruchomości/budynku.

9. Koszty utrzymania garażu wielostanowiskowego i wolno stojącego.

Udział w części wspólnej nieruchomości określa wysokość kosztów, jakie zobowiązani są ponieść użytkownicy miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu,

Miesięczne stawki opłat za miejsca postojowe ustala się w zł/m² p.u lokalu w sposób analogiczny, jak określono w punktach poprzedzających.

VI. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 23

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) obciążenia poszczególnych lokali stanowią podstawę do określenia wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali. Oddzielnie ustalane są opłaty dla lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego (garażu) i miejsca postojowego.
2. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz za dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do lokali, ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen wody i ciepła oraz wielkości zużycia ciepła i wody w lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym.
3. Dla kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi takich jak: wywóz nieczystości, eksploatacja dźwigów osobowych, stawkę opłat ustala się na podstawie kosztów z ubiegłego roku uwzględniając planowane zmiany cen usług, niedobór lub nadwyżkę z roku ubiegłego.
4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen usług i dostaw (niezależnych od Spółdzielni), powodujące zmiany wysokości kosztów, dokonywana jest odpowiednia korekta zaliczkowo ustalonych opłat bez konieczności zmiany uchwały Rady Nadzorczej.
5. Najemcy lokali i dzierżawcy terenów wnoszą czynsz i inne opłaty za wynajmowany lokal/teren, zgodnie z warunkami zawartej umowy najmu, dzierżawy.
6. Osoba zajmująca lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym, parking otwarty lub inny teren bez tytułu prawnego, obowiązana jest uiszczać na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
7. Użytkownicy lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (członkowie Spółdzielni i najemcy) wnoszą opłaty eksploatacyjne lub czynsz za używanie lokali w wysokości zabezpieczającej pokrycie kosztów eksploatacji oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Wysokość opłat winna być zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do lokalu oraz warunków umowy kredytowej.
8. Za urządzenia reklamowe, typu: szyldy, gabloty reklamowe, oświetlone i nieoświetlone, napisy neonowe zainstalowane na budynku, reklamy malowane na elewacji budynku oraz tablice wolno stojące na terenie nieruchomości, Spółdzielnia pobiera opłaty ustalane przez Zarząd Spółdzielni.

Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt” w Katowicach (gospodarki zasobami mieszkaniowymi),
nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt” w Katowicach

Spis nieruchomości oznaczonych stanowiących własność (mienie Spółdzielni)
i współwłasność SM „Piaśt” oraz nieruchomości powierzonych:

Nr nieruchomości	Budynki wchodzące w skład nieruchomości	Uwagi
1	2	3
1	Piaśtów - 3,5,8,9,10,16,18,22,24,26 Tysiąclecia- 1,6,7,9,11,13,15,19,21,23,25,47,78,88,90,92 Bolesława Chrobrego – 2,9,13,29,31,32,37,38,43 Ułańska - 5,7,9,11,12,16 Zawiszy Czarnego – 16,16A wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
2	Zawiszy Czarnego 2 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)
3	Zawiszy Czarnego 4 wraz z wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
4	Zawiszy Czarnego 6 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
5	Zawiszy Czarnego 10 w wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
6	Zawiszy Czarnego 8 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)
7	Zawiszy Czarnego 9 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)
8	Armii Krajowej – 281,283,285,287,289,293, 295(bud. mieszk.) Armii Krajowej – 283a,289a,295a (bud. garaż.) wraz z gruntem	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
9	Szarych Szeregów 2A, 2B, 2C, 2K, 2N wraz z gruntem	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”

10	Armii Krajowej – 300,302,304,306,308,310 wraz z gruntem	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piast” (Mienie Spółdzielni)
1	2	3
11	Zespół garażowy przy ul. Piastów wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piast”
12	mienie Spółdzielni: budynki i zabudowania Tysiąclecia nr 84A, Piastów 6, Tysiąclecia 90A, Zawiszy Czarnego nr 2A i 4A (parking kryty), Zawiszy Czarnego 6A,6B (budynki techn.-użytk.) wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu, prawo wieczystego użytkowania gruntu pod kioskami wolno stojącymi przy ulicy Ułańskiej 12, Bolesława Chrobrego 13, parking strzeżony przy ulicy Zawiszy Czarnego 2, prawo wieczystego użytkowania działek usytuowanych w rejonie budynków Tysiąclecia 92 wraz z drogami dojazdowymi	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piast” (Mienie Spółdzielni)
13	Piastów 12 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piast” (Mienie Spółdzielni)
X	Nieruchomości powierzone	Nieruchomości zarządzane (administrowane) przez SM „Piast” na podstawie odrębnej umowy.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/RN/2010 z dnia 28.01.2010 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej