

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdój”
Ul. Strzelecka 1 72-400 Kamień Pomorski**

**Regulamin gospodarki finansowej
spółdzielni mieszkaniowej**

Spis treści

1 .Postanowienia ogólne.....	3
1.1.Podstawy prawne.....	3
1.2.Zasady prowadzenia działalności gospodarczej i ustalenie wyniku finansowego.....	3
1.3.Określenie „zasoby mieszkaniowe”.....	4
1.4.Pozostała działalność gospodarcza spółdzielni.....	4
2.Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi - rozliczanie i ustalanie opłat.....	5
2.1. Eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych.....	5
2.2. Eksploatacja i utrzymanie mienia spółdzielczego.....	6
2.3. Odpis na fundusz remontowy.....	6
2.4.Koszty mediów dostarczanych do lokali spółdzielni.....	6
2.4.1 .Energia cieplna.....	6
2.4.2.Woda i kanalizacja.....	7
2.6.Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych.....	8
2.7.Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego.....	8
3.Lokale wyodrębnione w zarządzie spółdzielni.....	8
3.1.Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali.....	9
3.1.1 .Energia cieplna zużyta na ogrzanie lokalu i na podgrzanie wody.....	9
3.1.2.Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.....	9
3.1.3.Wywóz nieczystości stałych z nieruchomości.....	9
3.2.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.....	10
3.3.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania.....	10
4.Podstawowe fundusze spółdzielni mieszkaniowej.....	11
4.1. Fundusz udziałowy.....	11
4.2. Fundusz zasobowy.....	11
4.3. Fundusz wkładów zaliczkowych na mieszkania i lokale.....	12
4.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych oraz fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.....	12
4.5. Fundusz wkładów budowlanych.....	12
4.6. Fundusz z aktualizacji wyceny.....	12
4.7. Pozostałe fundusze zasadnicze.....	12
4.8.Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.....	12

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r Nr 141 poz. 1492)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z 1998r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz.U. z 2002r Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)

1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej i ustalenie wyniku finansowego

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 Prawo Spółdzielcze)

Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi lub pożyczkami do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez walne zgromadzenie . Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody rady nadzorczej.

2.Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez radę nadzorczą.

3.Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

4.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 (art.5 ust. 1 Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych).

5.Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednio postanowienia ustawy o rachunkowości (art.87 Prawo spółdzielcze). Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.

6.Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych, dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (art. 32 Ustawa o rachunkowości).

7.Umorzenie wartości środków trwałych finansowanych funduszami udziałowym lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze (art.6 ust.2 Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych).

8.Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni (art.6 ust.3 Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych).

9. Spółdzielnia ustala wynik finansowy jako:

- a) **Różnicę między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i jest wykazywana w bilansie jako rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów a w rachunku zysków i strat jako „zmiana stanu produktów” (art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).**

Rozliczenie różnicy między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi następuje po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego (w roku następnym).

b) Pozostałe koszty i przychody operacyjne oraz koszty i przychody finansowe należy przyjmować do ustalania wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

10. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było badane -art. 64 Ustawa o rachunkowości) wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 15 dni (art. 68 Ustawy o rachunkowości) przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim (art. 89 Ustawa Prawo Spółdzielcze).

1.3. Określenie „zasoby mieszkaniowe”

Przez określenie „zasoby mieszkaniowe” rozumie się stanowiące własność spółdzielni budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi osobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydroforownie wbudowane, itp.) oraz uzupełniające je budynki niemieszkalne (z wyposażeniem technicznym), jak:

- garaże wolno stojące i parkingi wielopiętrowe,
- budynki handlowo-usługowe,
- budynki osiedlowych warsztatów i zakładów konserwacyjno-remontowych,
- budynki administracji osiedlowych (biurowe i gospodarcze),
- kotłownie i hydroforownie wolno stojące,
- budynki dla osiedlowej działalności społeczno-wychowawczej,
- urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wraz z wyposażeniem technicznym, zbiorniki, doły gnilne, szamba itp.,
- rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
- sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
- budowlane inżynieryjne (studnie, itp.)
- budowle komunikacyjne jak: drogi, ulice, place, chodniki,
- ukształtowanie i zagospodarowanie terenu jak: zieleń, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura, otwarte miejsca postojowe dla samochodów,
- inne budowle jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

1.4. Pozostała działalność gospodarcza spółdzielni

Pozostała działalność gospodarcza spółdzielni obejmuje:

- wynik na pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, np. budowa mieszkań w celu zbycia lub najmu,
- usługi zarządzania zasobami mieszkaniowymi nie stanowiącymi mienia spółdzielni (wspólnoty, powiernictwa, odrębne własności lokali)
- dochody ze sprzedaży usług finansowych i ubezpieczeniowych,
- dochody z świadczonych usług telewizji kablowej i Internetu, dochody z działalności handlowej,
- dochody z pożytków związanych z terenami (banery reklamowe, dzierżawy, itp.),
- dochody z najmu lokali użytkowych i mieszkalnych nie zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych,
- usługi telefoniczne,
- świadczone usługi na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- produkcja ciepła, odsprzedaż wody, itp. świadczonych na zewnątrz,

Pozostała działalność gospodarcza w księgach rachunkowych ujmowana jest odrębnie i jest podstawą do ustalenia wyniku finansowego spółdzielni.

Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie jest elementem składowym wyniku finansowego.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi – rozliczanie i ustalanie opłat

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalone w oparciu o plan gospodarczo-finansowy spółdzielni, obejmują:

- eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- eksploatację i utrzymanie mienia spółdzielczego,
- odpis na fundusz remontowy,
- dostawy mediów do lokali spółdzielni,

Środki na pokrycie kosztów GZM uzyskuje się z:

- opłat eksploatacyjnych członków spółdzielni,
- opłat eksploatacyjnych osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- opłat eksploatacyjnych członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
- czynszu najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
- odszkodowania osób za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego,
- opłat właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

2.1. Eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

- utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
- utrzymanie zieleni,
- konserwację, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- energię elektryczną/klatki schodowe, piwnice/,
- ubezpieczenie majątku,
- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty ogólne zarządu spółdzielni,
- pozostałe koszty,

ustalone w zł na m² powierzchni użytkowej lokalu członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu

2. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w tę instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalone są w zł na lokal mieszkalny. Uiszczają je:

- członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali,
- osoby niebędące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- właściciele lokali.

3. Koszty wywozu nieczystości obciążają:

- członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
- osoby niebędące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- właściciele lokali.

Opłaty miesięczne ustalone są w zł na lokal mieszkalny.

Przy ich ustalaniu bierze się pod uwagę liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu.

2.2. Eksploatacja i utrzymanie mienia spółdzielczego

1. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni, nie przeznaczone do wyodrębnienia. Stanowią je: infrastruktura techniczna, chodniki, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, tereny zielone itp. 2. Koszty eksploatacji mienia ogólnego obejmują:

- oświetlenie terenu,
- konserwację i drobne naprawy chodników, ulic, infrastruktury osiedlowej,
- utrzymanie czystości nieruchomości, zieleni,
- podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty ogólne i koszty zarządu spółdzielni.

2. Opłaty miesięczne ustalana są w zł na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z tytułu kosztów eksploatacji mienia ogólnego uiszczają:

- członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali,
- właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni,
- osoby bez tytułu prawnego do lokali.

2.3. Odpis na fundusz remontowy

Na podstawie planu gospodarczo-finansowego Rada Nadzorcza uchwała odpis na fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni.

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:

- członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- właściciele lokali będących członkami spółdzielni, poprzez wnoszenie zaliczek na pokrycie kosztów remontów, zasilających fundusz remontowy danej nieruchomości,
- właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni, poprzez wnoszenie zaliczek na pokrycie kosztów remontów, zasilających fundusz remontowy danej nieruchomości.

Zaliczki podlegają rozliczeniu na koniec roku obrotowego. Jeśli właściciel nie dokonuje wpłat zaliczek na fundusz remontowy spółdzielnia obciąża właściciela kosztami remontów proporcjonalnie do udziału, jaki posiada w nieruchomości wspólnej.

Opłaty miesięczne na fundusz remontowy ustalane są w złotych na m. kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2.4. Koszty mediów dostarczanych do lokali spółdzielni.

2.4.1. Energia ciepła

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z:

- opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, wynikające z faktur i obejmują:

- a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty określone z dostawcą ciepła,
- b) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.

Fizyczne jednostki rozliczeniowe dla:

- kosztów stałych /opłata stała/ dla celów ogrzewania zł/ m .kw. powierzchni użytkowej
- kosztów stałych na podgrzanie wody..... zł/ m.kw. powierzchni użytkowej
- kosztów zmiennych dla celów co. zł/ GJ
- kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody..... zł/ GJ

2.Okresem rozliczeniowym dla:

- **kosztów stałych dla celów ogrzewania jak i dla celów podgrzania wody jest rok kalendarzowy.**
- kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody jest kwartał, lub rok kalendarzowy
- kosztów zmiennych dla celów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy.

3.W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zamianą lub zbyciem lokalu, wszelkie skutki rozliczenia przejmuje następca na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego w spółdzielni przez nabywającego lokal. Ewentualna odmowa złożenia oświadczenia nie zwalnia nabywającego lokal od pokrycia kosztów ciepła za okres rozliczeniowy.

Jeżeli opłaty nie pokryją w całości kosztów stałych lub je przewyższą powstała różnica między kosztami a opłatami na koniec roku kalendarzowego odnoszona jest na rozliczenia międzyokresowe, a tym samym stanowi podstawę do zwiększenia lub zmniejszenia opłat w następnym okresie rozliczeniowym.

Dla celów centralnego ogrzewania - opłaty wnoszone są miesięcznie w formie zaliczek jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i kosztu ogrzewania za m^2 powierzchni użytkowej. Rozliczenie kosztów zmiennych dotyczących centralnego ogrzewania dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego.

Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe:

O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, z wyjątkiem sytuacji gdy decyzje urzędowe podjęte są w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

2.4.2. Woda i kanalizacja

1.Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej /podgrzanej/, oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej.

2.Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów według przeciętnego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy. Spółdzielnia może przystać na wysokość zaliczki zaproponowaną przez poszczególnych użytkowników. Kwota zaliczki ustalana jest w zł na m^3 wody i kanalizacji.

3.Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów na koniec okresu rozliczeniowego /kwartał/rok.

4.W lokalach, które nie posiadają urządzeń pomiarowych, zużycie wody ustala się na osoby zamieszkałe w danym lokalu jako różnicę zużycia wody w budynku i sumy zużycia wody wszystkich wodomierzy zainstalowanych w budynku przypadających na jedną osobę zamieszkałą w lokalach nie opomiarowanych.

5.Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia zużycia wody w przypadku nadpłaty zaliczane są na poczet opłaty eksploatacyjnej lub czynszów w miesiącu następującym po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia.

W przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze od faktycznego kosztu zużycia wody) użytkownik zobowiązany jest do dokonania dopłaty' w sposób i w terminie wskazanym w zawiadomieniu o rozliczeniu.

2.5. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych

1. *Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych spółdzielni uiszczają czynsz ustalany w zł na m. kw. powierzchni użytkowej w Oparciu o zawarte umowy najmu oraz dokonują opłat niezależnych od spółdzielni tj. opłat za media*

2. *Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu obliczonej na podstawie wysokości czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji nie może przekroczyć 6- 12 - krotności miesięcznego czynszu i jest określana na podstawie uchwały zarządu.*

3. *Zwrot zwaloryzowanej kaucji przysługuje w dniu opróżnienia lokalu w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.*

2.6. Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego

1. *Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego do lokalu, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.*

2. *Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.*

3. *Spółdzielnia przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy jeśli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku., w oparciu o art. 18 ust.4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz 266/*

3. Lokale wyodrębnione w zarządzie spółdzielni

1. *Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni uiszczają zaliczki na poczet kosztów:*

- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z wyjątkiem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Mogą natomiast korzystać z tej działalności odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią, od dnia pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie aktu notarialnego oraz od dnia pierwszego następnego miesiąca, w którym członek złożył rezygnację z członkostwa w spółdzielni.

2. *Właściciele lokali będący członkami spółdzielni obciąża się kosztami z tytułu :*

- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- pozostałych kosztów zarządu,
- funduszu remontowego,
- działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. *Właściciele lokali wyodrębnionych ponoszą koszty i uiszczają zaliczki na poczet kosztów od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wyodrębnienie, w oparciu o akt notarialny.*

Jeżeli właściciel będący członkiem spółdzielni złoży rezygnację z członkostwa, to zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji określone dla właścicieli lokali wyodrębnionych niebędących członkami spółdzielni uiszcza od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożył rezygnację.

3.1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu:

- energię ciepłą użytą na ogrzanie lokalu i na podgrzanie wody,
- dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- wywóz nieczystości stałych z nieruchomości.

Koszty utrzymania lokalu są rozliczane indywidualnie. Każdy rodzaj kosztów eksploatacji porównany z wniesionymi zaliczkami na poczet tych kosztów wykazuje różnice w postaci nadpłaty lub niedopłaty.

Jeżeli naliczone zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty danego rodzaju przypadające na lokal, nadpłatę zalicza się jako wpłatę następnego okresu rozliczeniowego.

Jeżeli właściciel lokalu wystąpi z pisemnym żądaniem zwrotu nadpłaty, a nie posiada zadłużeń z innych tytułów, spółdzielnia dokonuje jej wypłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego żądania.

Jeżeli naliczone zaliczki są mniejsze od rzeczywistego kosztu danego rodzaju przypadającego na lokal powodując niedopłatę, właściciel lokalu zobowiązany jest do dokonania zapłaty różnicy w terminie **14 dni lub podanym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od wpłat nieterminowych spółdzielnia nalicza odsetki w ustawowej wysokości.**

3.1.1. Energia ciepła zużyta na ogrzanie lokalu i na podgrzanie wody.

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników zużycia oddzielnie na ogrzanie lokali i podgrzanie wody.

- koszty ogrzewania lokalu wg ilości m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
- koszty podgrzania wody wg ilości m^3 zużytej wody do podgrzania.

2. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody opłacane są miesięcznie jako:

- opłata stała wynikająca z kosztów za zamówioną moc i jej przesył w przeliczeniu na m^2 pow. użytkowej lokalu /dot. ogrzewania lokalu i podgrzania wody/
- opłata zmienna wynikająca z faktycznie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej do ogrzewania lokali w przeliczeniu na m^2 pow. użytkowej lokalu,
- opłata zmienna oparta o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody w okresie rozliczeniowym, przeliczona na m^3 ciepłej wody wynikającej ze zużycia za okres rozliczeniowy - kwartał.

3. Zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej lokali wyodrębnionych są takie jak w przypadku tytułu 2.4.1.

3.1.2. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

1. Koszty dostawy wody wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej /podgrzanej/, oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej.

2. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez właścicieli lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów wg przeciętnego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy.

Spółdzielnia może zgodzić się na wysokość zaliczek proponowaną przez poszczególnych właścicieli. Wysokość zaliczki ustalana jest w zł na m^3 wody i kanalizacji.

3. Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu, na podstawie dokonanych odczytów na koniec okresu rozliczeniowego /kwartał/.

4. Zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków są takie jak w przypadku tytułu 2.4.2.

3.1.3. Wywóz nieczystości stałych z nieruchomości.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez spółdzielnię obciążają właścicieli lokali wg ilości osób zamieszkałych w lokalu w oparciu o ceny za ilość dokonanych wywozów.

2. Właściciel opłaca miesięczne zaliczki obliczone wg planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości przeliczonych na ilość zamieszkałych osób, następnie w okresie rozliczeniowym spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przypadających na osobę zamieszkałą - zł /ilość osób.

3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości obejmują:

- zużycie energii elektrycznej w części wspólnej /klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku itp./
- ubezpieczenie majątku nieruchomości,
- utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
- konserwację, drobne naprawy, przeglądy techniczne,
- usługi kominiarskie,
- zużycie mediów /energia cieplna, woda i kanalizacja/ w wyniku powstałej różnicy z rozliczenia poszczególnych lokali a faktycznie poniesionymi kosztami danej nieruchomości,
- eksploatacja, naprawa i remonty domofonów,
- zarządzanie nieruchomością wspólną/koszty ogólne i zarządu/,
- remonty części wspólnej nieruchomości,
- pozostałe dotyczące części wspólnej.

2. Właściciele lokali wyodrębnionych wplacają zaliczki na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości w terminie do 10 dnia każdego miesiąca w wysokości określonej przez spółdzielnię.

3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości tj. najem części wspólnej /ściany zewnętrzne budynku, grunt będący współwłasnością, dach itp./ służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

4. Rozliczenie roczne faktycznie poniesionych kosztów na eksploatację i utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pożytków uzyskanych z części wspólnych, dokonane zostanie do dnia 31 marca następnego roku. Spółdzielnia powiadomi pisemnie właścicieli lokali wyodrębnionych o wynikach rozliczenia, podając:

- informację o naliczonych zaliczkach właściciela lokalu wyodrębnionego,
- wysokość kosztów i pożytków wg % udziału w nieruchomości,
- wynik rozliczenia /nadpłata lub niedopłata/

5. Jeżeli naliczone zaliczki przewyższają faktyczne koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, nadpłatę zalicza się jako wpłatę kolejnego okresu zaliczeniowego.

6. Jeżeli właściciel lokalu wystąpi z pisemnym żądaniem zwrotu nadpłaty, a nie posiada zadłużeń innych tytułów, spółdzielnia dokona wypłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego żądania.

7. Jeżeli naliczone zaliczki są mniejsze niż faktyczne koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, niedopłatę właściciel lokalu wplaca w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu.

3.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania

1. Właściciele lokali mają obowiązek 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.

2. Mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania to w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- infrastruktura techniczna służąca do dostawy mediów dla lokali,
- tereny zielone, place zabaw,
- oświetlenie terenów i ulic.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania stanowią:

- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntu,
- utrzymanie czystości, konserwacja zieleni,
- drobne naprawy, konserwacje, przeglądy techniczne,
- energia elektryczna,
- pozostałe koszty ogólne i zarządu spółdzielni.

4. Na poczet kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni uiszczają miesięczne zaliczki wg planowanych kosztów, proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania. Wysokość zaliczek ustalana jest w zł na m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Rozliczenie roczne faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania dokonane zostanie przez spółdzielnię do dnia 31 marca następnego roku.

Spółdzielnia powiadomi pisemnie właścicieli lokali wyodrębnionych o wynikach rozliczenia podając:

- informację o naliczonych zaliczkach dla poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych,
- informację o wysokości kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych,
- wynik rozliczenia (nadpłata lub niedopłata)

4. Podstawowe fundusze spółdzielni mieszkaniowej

4.1. Fundusz udziałowy

Powstaje z wpłat członkowskich w wysokości określonej w statucie spółdzielni . .

Udziały nie podlegają waloryzacji.

4.2. Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- wpisowe - wnoszone przez członków w wysokości określonej w statucie; umorzenie kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budownictwo,
- ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- przedawnione lub umorzone zobowiązania spółdzielni,
- spłacone kredyty zaciągnięte przez spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłacone kredyty zaciągnięte przez spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne spółdzielni oraz lokali na wynajem,
- odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych spółdzielni,
- aktualizacja wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności spółdzielni,
- nadwyżka bilansowa /na podstawie uchwały Z P Cz po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/

Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania działalności gospodarczej spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia lub Z P Cz.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez spółdzielnię,
- przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedanych przez spółdzielnię,
- straty bilansowe spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia lub Z P Cz.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu wymaga formy pożyczki wewnętrznej, której warunki uchwała rada nadzorcza.

4.3. Fundusz wkładów zaliczkowych na mieszkania i lokale

Służy do ewidencji księgowej wnoszonych przez członków spółdzielni zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, przed otrzymaniem mieszkania, na podstawie umowy o budowę lokalu.

Po zakończeniu robót realizowanego zadania inwestycyjnego i ustaleniu kosztów budowy lokalu wkłady zaliczkowe przeniesione są odpowiednio na wkłady mieszkaniowe lub budowlane.

4.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych oraz fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.

Fundusze te stanowią równowartość wniesionej przez członków spółdzielni różnicy między kosztem budowy przypadającej na ich lokale a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Z członkiem spółdzielni, który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, która powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz inne postanowienia według zasad określonych w statucie.

4.5. Fundusz wkładów budowlanych

Stanowi równowartość całości kosztów budowy przypadających na lokale mieszkalne. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, która powinna zawierać zobowiązanie członka do wniesienia wkładu budowlanego oraz inne postanowienia według zasad określonych w Statucie członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, która powinna zawierać zobowiązanie członka do wniesienia wkładu budowlanego oraz inne postanowienia według zasad określonych w statucie.

4.6. Fundusz z aktualizacji wyceny

Służy do ewidencji:

- rewaluacji funduszy finansujących majątek spółdzielni majątek spółdzielni zaliczany do zasobów mieszkaniowych,
- deprecjacji funduszy finansujących spółdzielcze prawa do lokali,
- wartości aktualizacyjnej środków trwałych.

4.7. Pozostałe fundusze zasadnicze

Stanowią je wkłady budowlane na lokale użytkowe i garaże, wniesione przez członków do spółdzielni na podstawie zawartej umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu która powinna zawierać zobowiązanie członka do wniesienia wkładu budowlanego na lokal użytkowy lub garaż.

Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio funduszami obciąża odpowiednio te fundusze. Umorzenie budynków mieszkalnych obciąża fundusz zasobów mieszkaniowych, fundusz wkładów mieszkaniowych oraz fundusz wkładów budowlanych.

Wartość netto budynków mieszkalnych równa jest sumie wartości netto funduszy finansujących te budynki, po skorygowaniu o wartość funduszu aktualizacji wyceny powstałej podczas rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych według wartości tynkowej lokali mieszkalnych.

4.8. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w oparciu o uchwałę rady nadzorczej spółdzielni,
- kwot potrąconych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu wad i usterek,
- uzyskanych przez spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- różnicy między kwotą wkładów budowlanych wnoszonych przez członków przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawa do mieszkań we własnościowe a ich zwaloryzowanymi wkładami mieszkaniowymi, pomniejszonej o kwotę umorzeń kredytowych związanych z tymi lokalami,
- kwot wynikających z przekształcenia najmu lokali mieszkalnych w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu,
- wpłat właścicieli lokali wyodrębnionych.

Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych /budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami/ stanowiącymi mienie spółdzielni.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220cm zalicza się w 100%.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.