

Regulamin
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”

Postawienia ogólne
§ 1

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
ustawy z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648),
ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 217)
Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”
2. Regulamin ustala zasady ewidencji i rozliczania kosztów obejmujących:
 - a) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży;
 - b) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych;
 - c) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących teren Spółdzielni (mienie Spółdzielni).
3. Zasady rozliczeń
 - kosztów i odpisów na fundusz remontowy,
 - kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ścieków,
 - kosztów i przychodów systemu gospodarki odpadami komunalnymi,
 - kosztów i przychodów centralnego ogrzewaniauregulowane są w odrębnych Regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Postanowienia regulaminu dotyczą:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu;
 - b) osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu – nie będących członkami Spółdzielni;
 - c) właścicieli lokali – członków Spółdzielni;
 - d) właścicieli lokali – nie będących członkami Spółdzielni;
 - e) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych;
 - f) osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni.
5. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:

Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Czerwony”;

Ustawa - ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r;

Nieruchomość – wyodrębniona nieruchomość będąca w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust.3 Ustawy;

Mienie Spółdzielni – nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi oraz nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzenia małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym oraz nieruchomości niezabudowane.

Lokal – lokale mieszkalne, lokale użytkowe, w tym garaże stanowiące część budynku mieszkalnego oraz garaże znajdujące się w odrębnych nieruchomościach;

Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, osoba nie

będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielni oraz najemcy lokali i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali;

Zespół garaży - jednobudynkowa nieruchomość obejmująca kilka garaży.

6. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

- a) m² p.u. lokalu;
- b) osoba zamieszkała w lokalu – osoba przebywająca lub faktycznie zamieszkująca w lokalu,
- c) lokal;
- d) garaż;
- e) wskazania podzielników kosztów lub urządzeń pomiarowych.

§ 2

1. Okresem rozliczeniowym kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem rozliczenia kosztów i przychodów związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków i dostarczenia ciepła, których rozliczenie następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, a które rozliczane są w terminach określonych w regulaminach, o których mowa w § 1 ust. 3 niniejszego regulaminu.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów.
3. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie:
 - 1) rocznego, rzeczowo-finansowego planu kosztów i przychodów zarządzania nieruchomościami, w skład którego wchodzi rzeczowo finansowe plany kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości,
 - 2) niniejszego regulaminu rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali,
4. Opłaty niezależne od Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownych przepisów ustawowych, wykonawczych, przepisów prawa miejscowego oraz cenników i taryf.
5. Jeżeli po uchwaleniu rocznych planów gospodarczych nieruchomości zachodzą zmiany w warunkach gospodarki rynkowej Rada Nadzorcza może dokonać korekty tych planów oraz wymiaru opłat zależnych od Spółdzielni.
6. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego podstawą do dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rozliczenie wyników finansowych odrębnie dla każdej nieruchomości sporządzone na podstawie prowadzonej ewidencji.

§ 3

1. Koszty planowane lub ponoszone, które można zaewidencjonować na konkretne nieruchomości na podstawie dokumentów rozliczeniowych stanowią koszty bezpośrednie.
2. Koszty planowane lub ponoszone, których nie można zaewidencjonować na konkretne nieruchomości stanowią koszty pośrednie.
3. Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne: faktury, rachunki, polecenia księgowania itp. opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem celu i miejsca ich powstania.

§ 4

1. Użytkownicy lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (obróć wtórny) nabywca prawa do lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o tym fakcie.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, odpisy na ten fundusz

obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Szczegółowe uregulowania w tym zakresie zawarte są w Regulaminie Funduszu Remontowego.

§ 5

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy (z wyjątkiem najemców lokali) wnoszą comiesięczne opłaty na bieżące pokrycie kosztów:
 - (1) eksploatacji nieruchomości,
 - (2) odpisów na fundusz remontowy nieruchomości,
 - (3) dostawy wody i odbioru ścieków oraz realizacji odczytów i przeprowadzenia rozliczeń,
 - (3a) centralnego ogrzewania,
 - (4) gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - (5) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - (6) podatków i opłat lokalnych,
 - (7) eksploatacji domofonów,
 - (8) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - (9) korespondencji, w przypadku, gdy korespondencja wysyłana jest według zlecenia na podane adresy krajowe lub poza granice kraju,
 - (9 a) Osoby, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 9), które zleciły doręczanie korespondencji na adres poza teren zasobów Spółdzielni obciążane są zaliczkowo kosztami wysyłki korespondencji w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Zaliczka podlega rozliczeniu.
 - (10) innych działalności określonych Ustawą
2. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu, z tym, że nie mogą one być niższe niż opłaty, którymi obciąża się członków Spółdzielni.
3. Osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia takiego lokalu, wnoszą opłaty w wysokości takiej jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 6

1. Jeżeli część wspólna w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku) to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o najem części wspólnej nieruchomości do wyłącznego korzystania. Opłaty te są pożytkiem dla tej nieruchomości.
2. Członkowie Spółdzielni mogą korzystać z pomieszczeń dodatkowych (schowki, pomieszczenia po komorach zsykowych), na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią. Wysokość czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może nie wyrazić zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym jeżeli uzna, że rodzaj tej działalności będzie stanowił uciążliwość dla innych mieszkańców lub będzie miał negatywny wpływ na substancję budynku.

§ 7

Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w tym Regulaminie regulują odrębne przepisy.

§ 8

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-go danego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji i ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
3. Użytkownicy lokali nie mogą potrącać swoich roszczeń względem Spółdzielni z opłat za lokal.
4. O wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni,

a w szczególności energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

6. Obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4 i 5 powyżej Spółdzielnia realizuje:
 - a) w odniesieniu do użytkowników lokali zamieszkałych w nieruchomościach, których zarząd wykonywany jest przez Spółdzielnię, poprzez komisyjne, protokolarne przekazanie zawiadomień o wysokości opłat do indywidualnych skrzynek oddawczych,
 - b) w odniesieniu do użytkowników lokali, którzy wskazali adresy do korespondencji poprzez dostarczenie zawiadomień drogą korespondencji lub drogą elektroniczną, jeżeli osoby te wyraziły zgodę na otrzymywanie korespondencji w ten sposób.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości

§ 9

1. Koszty eksploatacji nieruchomości są to wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie związane z zarządzaniem nieruchomościami, prowadzeniem rozliczeń oraz koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym, bezpieczeństwa, sanitarnym i estetycznym.
2. Do kosztów eksploatacji nieruchomości zaliczamy w szczególności koszty:
 - a) obowiązkowych przeglądów wynikających z Prawa Budowlanego,
 - b) prowadzenia obsługi technicznej i konserwacji elementów budynków i instalacji,
 - c) utrzymania czystości i porządku w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - d) utrzymania czystości i porządku na terenach zielonych i utwardzonych,
 - e) utrzymania zimowego na terenach i przy budynkach,
 - f) utrzymania zieleni niskiej i wysokiej -zgodnie ze sztuką dendrologiczną,
 - g) energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia nieruchomości Spółdzielni i obsługi urządzeń technicznych służących nieruchomości,
 - h) usług pogotowia technicznego-awaryjnego.
 - i) usług kominiarskich (kontrole i czyszczenia).
 - j) opłat urzędowych związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - k) ubezpieczeń majątkowych nieruchomości Spółdzielni oraz urządzeń małej architektury, w tym także ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami Spółdzielni,
 - l) transportu, narzędzi, sprzętu i wyposażenia oraz ich amortyzację,
 - m) utrzymania mienia Spółdzielni,
 - n) obsługi osobowo-etatowej związanej z zarządzaniem,
 - o) legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych w częściach wspólnych (liczniki wody),
 - p) wysyłania korespondencji na adresy korespondencyjne,
 - q) związane z utrzymaniem stref identyfikatorów parkingowych,
 - r) koszty ogólne Spółdzielni w części przypadającej na eksploatację,
 - s) utrzymania monitoringu,
 - t) inne niezbędne do zarządzania i utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

§ 10

1. Koszty eksploatacji nieruchomości i przychody z opłat od użytkowników lokali ewidencjonuje się odrębnie na poszczególne nieruchomości.
2. Wszystkie lokale w danej nieruchomości obciążane są kosztami eksploatacji danej nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji nieruchomości, po pomniejszeniu o pożytki uzyskane z części wspólnej nieruchomości, po uwzględnieniu treści Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, powinny być w całości pokrywane przez wpływy z tytułu opłat wnoszonych przez użytkowników lokali znajdujących się w tej nieruchomości.

§ 11

1. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na konkretne nieruchomości na podstawie dokumentów rozliczeniowych stanowią koszty bezpośrednie.

3. Wysokość opłat przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie wykonania tych kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy i planu gospodarczego nieruchomości.
4. Obciążanie kosztami eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się według liczby osób zamieszkałych w danym lokalu. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru.
5. Do osób zamieszkałych na I piętrze obciążanie kosztami eksploatacji dźwigów obniża się o 50%.

Rozliczanie kosztów podatku od gruntu i nieruchomości

§ 16

1. Koszty podatków od gruntu i nieruchomości ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
2. Koszty podatków od gruntu i nieruchomości obejmują wszystkie zobowiązania podatkowe wynikające z przepisów ustawowych a w szczególności:
 - a) podatek od gruntu,
 - b) podatek od nieruchomości.
3. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami na pokrycie podatków od gruntu i nieruchomości dokonuje się w zależności od rodzaju lokalu (mieszkalny, użytkowy).
4. Obciążenie lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni opłatami na pokrycie kosztów podatków od gruntu i nieruchomości w kalkulowane jest w stawkę najmu tych lokali, pomniejszając zysk z najmu.
5. Właściciele lokali, które stanowią odrębną własność, rozliczają się indywidualnie z Gminą Miejską Kraków.
6. Jeżeli w lokalu mieszkalnym, zajmowanym na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, lub najmu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
7. Jednostką rozliczeniową z użytkownikami lokali jest powierzchnia użytkowa lokalu.

Rozliczanie opłaty przekształceniowej i opłaty za użytkowanie wieczyste

§ 17

1. Opłata przekształceniowa dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, dla których nie wykupiono gruntu do 31.12.2018 r.
2. Opłata za użytkowanie wieczyste dotyczy mienia oraz nieruchomości zabudowanych zespołami garaży wolnostojących.
3. Obciążanie użytkowników poszczególnych lokali opłatami z tytułu opłaty przekształceniowej oraz opłatami za użytkowanie wieczyste dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i dotyczy to nieruchomości zabudowanych zespołami garaży wolnostojących oraz nieruchomości składających się na mienie Spółdzielni.
5. W przypadku wzrostu opłaty przekształceniowej lub opłaty za użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio § 8 ust. 5 niniejszego regulaminu.

Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu

§ 18

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim znajdujących się oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie zajęte przez

2. Koszty bezpośrednie eksploatacji nieruchomości obciążają bezpośrednio każdą nieruchomość na podstawie dokumentów rozliczeniowych (faktury).

§ 12

1. Koszty eksploatacji nieruchomości, których nie można na podstawie dokumentów rozliczeniowych przyporządkować do konkretnych nieruchomości stanowią koszty pośrednie.
2. Koszty pośrednie obciążają każdą nieruchomość proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości w stosunku do sumy powierzchni wszystkich lokali we wszystkich nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 13

1. Podstawą do obciążenia użytkowników lokalu zaliczkowymi opłatami na poczet bieżącego pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości jest plan gospodarczo - finansowy uchwalany na dany rok przez Radę Nadzorczą lub korekty tego planu.
2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji nieruchomości z przychodami z opłat.
3. Jeżeli w wyniku tego rozliczenia powstanie różnica, to zwiększa ona odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 14

1. Do rozliczania z użytkownikami lokali kosztów i przychodów w zakresie rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomości, jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokalu w metrach kwadratowych, która to powierzchnia ustalona jest na podstawie inwentaryzacji architektonicznej i prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości podjętych na podstawie art. 42 Ustawy.
2. Wysokość miesięcznych opłat na lokal ustalana jest jako iloczyn stawki za metr kwadratowy i powierzchni użytkowej lokalu w metrach kwadratowych. Do rozliczeń nie uwzględnia się powierzchni pomieszczeń przynależnych (np. piwnic, schowków itp.)
3. Do rozliczania z użytkownikami lokali w zakresie wysyłania korespondencji na adresy korespondencyjne za pośrednictwem odpłatnych usługodawców przesyłowych jednostką rozliczeniową jest ryczałt na lokal.
4. Do rozliczenia kosztów, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się następujące zasady:
 - a) Opłaty nalicza się od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, według ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie składanych oświadczeń,
 - b) W przypadku zgłoszenia zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu zmiana naliczeń opłat eksploatacyjnych następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie wpłynięcia do Spółdzielni oświadczenia o zmianie ilości osób w tym lokalu,
 - c) W przypadku gdy złożone zostało oświadczenie, że w danym lokalu nikt nie zamieszkuje, a zużycie wody w lokalu wykazało, że oświadczenie nie jest prawdziwe, Spółdzielnia dokona korekty opłat, w których jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” proporcjonalnie do wskazanego zużycia wody w lokalu i obciąży nimi właściciela/właścicieli lokalu oraz ustali wysokość opłat na kolejne okresy.

Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów

§ 15

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, a w szczególności:
 - 1) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby zasilania dźwigów,
 - 2) koszty konserwacji i remontów bieżących oraz koszty pogotowia dźwigowego,
 - 3) koszty dozoru technicznego, ekspertyz i innych badań,
 - 4) koszty ubezpieczenia dźwigów osobowych.
2. Koszty eksploatacji dźwigów ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w te urządzenia.

urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 19

Składnikami opłaty za lokal użytkowy z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu są:

- 1) koszt eksploatacji podstawowej,
- 2) opłata za centralne ogrzewanie,
- 3) opłata za wodę i ścieki,
- 4) opłata za koszty gospodarki odpadami komunalnymi,
- 5) podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie.

§ 20

1. Jednostkowe opłaty wyznaczane są na podstawie pełnego planowanego kosztu wynikającego z podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, podatku od gruntu, utrzymania zieleni i czystości w otoczeniu budynku, kosztów ogólnych zarządu oraz innych kosztów związanych z lokalem bądź budynkiem, w którym znajduje się lokal, pełnego planowanego funduszu remontowego przypadającego na te lokale.
2. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy powierzchni.
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości i w terminie określonych w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 21

1. Opłaty za wodę nalicza się zgodnie z cenami jednostkowymi obowiązującymi podmioty prowadzące działalność gospodarczą.
2. Określenie rzeczywistego zużycia wody następuje na podstawie wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Opłata za centralne ogrzewanie naliczana jest w formie zaliczki i rozliczana jest po zakończeniu sezonu grzewczego do końca każdego następnego roku.
4. Sposób ustalania opłat za wodę i centralne ogrzewanie określają odrębne regulaminy.

Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów

§ 22

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej i utrzymania instalacji domofonowej są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Do rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów eksploatacji instalacji i urządzeń systemu domofonowego jednostką rozliczeniową jest ryczałt na lokal, niezależnie od charakteru lokalu.

Rozliczanie kosztów eksploatacji garaży

§ 23

1. Koszty eksploatacji garaży obejmują wydatki na bieżącą obsługę zespołów garażowych, a w szczególności:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) opłata za wieczyste użytkowanie,
 - d) koszty remontów bieżących,
 - e) koszty prac eksploatacyjno-konserwacyjnych,
 - f) koszty ubezpieczenia garaży,
 - g) koszty utrzymania czystości.

2. Koszty eksploatacji garaży ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego zespołu garażowego.
3. Wysokość opłat przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji garaży w danej nieruchomości ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie wykonania tych kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy i planu gospodarczo - finansowego nieruchomości.
4. Jednostką rozliczeniową z użytkownikami garaży jest powierzchnia użytkowa garażu.

Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni

§ 24

1. Koszty ogólne Spółdzielni są to koszty ogólnego zarządzania nieruchomościami, których nie można przypisać do konkretnych nieruchomości i obciążają działalność eksploatacyjną określoną w par. 9 ust. 2 pkt. (m). Do zakresu rzeczowego kosztów ogólnych Spółdzielni należą w szczególności koszty:
 - a) materiałów do obsługi administracyjnej i biurowej,
 - b) usług informatycznych,
 - c) obsługi rachunków bankowych,
 - d) Zarządu Spółdzielni
 - e) Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - f) obowiązkowych składek do organizacji państwowych i spółdzielczych,
 - g) badania sprawozdań finansowych i obowiązkowych lustracji oraz ekspertyz,
 - h) naprawy maszyn, urządzeń i instalacji biurowych,
 - i) organizacji zebrań organów Spółdzielni,
 - j) opłat urzędowych i sądowych,
 - k) opłat na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON),
 - l) usług prawnych,
 - m) usług pocztowych i łączności,
 - n) usług pozostałych,
 - o) amortyzacji środków trwałych,
 - p) utrzymania lokali służących prowadzeniu działalności administracyjnej i obsługi technicznej, a w szczególności: koszty dostawy mediów, koszty użytkowania wieczystego, koszty podatków i opłat, koszty ubezpieczenia majątku i inne koszty związane z tymi lokalami,
 - q) transportu i zaopatrzenia,
 - r) utrzymania terenów pozostających mieniem Spółdzielni,
 - s) inne koszty nie uwzględnione powyżej.
2. Kosztami ogólnymi Spółdzielni obciążane są następujące działalności Spółdzielni:
 - a) eksploatacja nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w tym lokale użytkowe i garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
 - b) eksploatacja nieruchomości zabudowanych pawilonami stanowiącymi odrębne nieruchomości,
3. Koszty ogólne Spółdzielni stanowią składniki kosztów eksploatacji, o których mowa w ust. 2. Rada Nadzorcza dokonuje corocznie podziału obciążeń kosztów ogólnych na działalności wymienione w ust. 2.
4. Z uwagi na to, że koszty ogólne Spółdzielni stanowią koszty uzyskania przychodów zgodnie z ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Rada Nadzorcza na podstawie art 15 ust 2 i 2 a tej ustawy dokonuje podziału tych kosztów w rozbiciu na działalności opodatkowane i zwolnione wymienione w ust. 2.

Plan gospodarczo - finansowy

§ 25

1. Plan gospodarczo - finansowy nieruchomości sporządza się na kolejny okres rozliczeniowy i zawiera on jako część składową:
 - plan kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomości,

- plan kosztów i odpisów na fundusz remontowy,
 - plan kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ścieków oraz realizacji odczytów i prowadzenia rozliczeń,
 - plan kosztów i przychodów gospodarki odpadami komunalnymi,
 - plan kosztów i przychodów eksploatacji dźwigów osobowych,
 - plan kosztów i przychodów podatku od gruntu i nieruchomości,
 - plan kosztów i przychodów eksploatacji domofonów,
 - rozliczenia kosztów i przychodów innych działalności określonych Ustawą.
2. Plan gospodarczo – finansowy na rok następny sporządzany jest w IV kwartale roku poprzedzającego na podstawie:
- a) przewidywanego wykonania kosztów eksploatacji okresu rozliczeniowego,
 - b) założeń do planu opartych na danych publikowanych w monitorach rządowych,
 - c) innych czynników mogących mieć wpływ na zwiększenie lub zmniejszenie kosztów w planowanym okresie rozliczeniowym.
3. Plan gospodarczo - finansowy zawiera w poszczególnych częściach planowaną wysokość obciążeń użytkowników lokali oraz planowany wynik.

Postanowienia końcowe

§ 26

Niniejszy tekst Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/3/XI/2022 z dnia 23.03.2022r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

[Signature]
Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. "Pracownik Czerwony"
inż. Byszard Jędrzejak

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. "Pracownik Czerwony"
Elżbieta Zając
Elżbieta Zając

[Signature]
RADCA PRAWNY
Agnieszka Jankowska-Reroń

