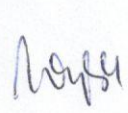


REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ W MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELIZA”

Spis treści

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
B. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI, ZUŻYCIA MEDIÓW I REMONTÓW	4
C. POZOSTAŁE ROZLICZENIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZE SPÓŁDZIELNIĄ	6
D. PRZEKSZTAŁECENIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI I USTALANIE ICH WARTOŚCI	6
E. ZASADY EWIDENCJI ŚRODKÓW TRWAŁYCH.....	6
F. FUNDUSZE W SPÓŁDZIELNI	7
G. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	8

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**§ 1**

Podstawą rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali są koszty, jakie w okresie rozliczeniowym poniesiono na utrzymanie sprawności technicznej i eksploatację zasobów Spółdzielni oraz inne związane z członkostwem w Spółdzielni i użytkowaniem lokali :

1. Koszty podstawowe związane są z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni – w szczególności :
 - a) remontami i modernizacją zasobów i obiektów towarzyszących (nieruchomości),
 - b) eksploatacją (zapewnienie czystości, bezpieczeństwo np.: oświetlenie, w szerokim znaczeniu obsługa administracyjno-prawna członków, rozliczanie zobowiązań podatkowych, administrowanie i zarządzanie Spółdzielnią jako zakładem pracy itp.)
 - c) ogrzewaniem mieszkań i pomieszczeń towarzyszących (np. klatki schodowe, suszarnia),
 - d) zapewnieniem dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzeniem ścieków,
 - e) wywozem odpadów komunalnych,
 - f) zapewnieniem dostawy gazu do mieszkań nie posiadających gazomierzy indywidualnych,
 - g) eksploatacją anten zbiorczych RTV i urządzeń domofonowych,
 - h) ubezpieczeniem nieruchomości,
 - i) utrzymaniem majątku wspólnego członków spółdzielni.

i określane jako koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, podlegają analizie, ocenie i zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą - na wniosek Zarządu Spółdzielni.

2. Inne regulacje (rozliczenia) finansowe związane z członkostwem i użytkowaniem lokali w Spółdzielni m.in. dotyczą :
 - a) uzyskania i ustania członkostwa,
 - b) równowartości spółdzielczego prawa do mieszkania oraz wkładów budowlanych,
 - c) użytkowania mieszkania, lokalu użytkowego (dodatkowych pomieszczeń),
 - d) zajmowania lokalu bez tytułu prawnego,
 - e) wyodrębnienia własności lokali tj. wynikające z postanowień art. 41 usm

§ 2

1. Koszty wymienione w §1 ust. 1 członkowie, użytkownicy pokrywają w miesięcznych zaliczkach:
 - a) proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu w przeliczeniu na 1m² – w szczególności remonty, ulepszenia (modernizacje), eksploatacja, ogrzewanie;
 - b) proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób,
 - c) według określonej kwoty miesięcznej dla lokalu, np. opłata za wody opadowe,
 - d) według m² lub liczby osób w zależności od powierzchni przypadającej na 1 mieszkańca – dla opłaty za wywóz odpadów komunalnych – zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy o gospodarce odpadami, na podstawie odpowiedniej uchwały Rady Miasta,
 - e) według prognozowanego zużycia przez urządzenia pomiarowe (podzielniki centralnego ogrzewania, liczniki (wodomierze), zaliczki te są okresowo rozliczane wg faktycznego zużycia.
2. Jeżeli nie uda się dokładnie określić liczby osób zamieszkałych z powodu braku danych, do których Spółdzielnia nie ma dostępu – to do jej ustalenia dopuszcza się metodę pośrednią, tj. wg zużycia wody zimnej – przyjmując zużycie w danej nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody – w odniesieniu do zużycia wody w danym lokalu.
- 3.. Po zakończeniu roku obrachunkowego ustala się wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 3

1. Użytkownicy lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, osobami nie będącymi członkami spółdzielni, odpowiadają :
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie (z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby nie będące członkami spółdzielni (m.in. spadkobiercy faktycznie nie zamieszkujący w dziedzicznym mieszkaniu), którym przysługuje prawo do lokalu,

Obciążenia te, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu przez osoby, o który mowa w ust. 3 pkt. a) i b).

§ 4

1. Wkładem budowlanym jest całość kosztów budowy przypadających na dany lokal z rozliczenia końcowego zadania inwestycyjnego, które uwzględniają oprócz kosztów bezpośrednich także zagospodarowanie nieruchomości (terenu przypisanego do obiektu).
2. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego, niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
4. Na koszt budowy zadania inwestycyjnego (wartość wkładu budowlanego) składa się przede wszystkim :
 - a) koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją samego budynku (obektu) wraz z przyłączami.
 - b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na :
 - 1) dokumentację projektową,
 - 2) badanie geologiczne i geodezyjne,
 - 3) nabycie gruntu,
 - 4) opłaty za użytkowanie gruntu,
 - 5) przygotowanie terenu,
 - 6) prace rozbiórkowe,
 - 7) odszkodowania za obiekty zastępcze,
 - 8) ewentualne przesiedlenie dotychczasowych użytkowników,
 - 9) strefy ochronne, zagospodarowanie terenu (zieleni, mała architektura, drogi osiedlowe),
 - 10) ubezpieczenie inwestycji, jeżeli inwestycję realizuje Spółdzielnia.

B. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI, ZUŻYCIA MEDIÓW I REMONTÓW**§ 5**

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zamieszkałe powyżej 7 dni.

§ 6

W wypadku zainstalowania w lokalu, za zgodą Zarządu Spółdzielni urządzeń pomiarowych, zużycie wody, energii cieplnej itp. uwzględnienie wskazań tych urządzeń przez Spółdzielnię, uzależnione jest od przedstawienia świadectw dopuszczających urządzenia do powszechnego stosowania, odbioru urządzeń i zaplombowaniu.

§ 7

1. Naliczenie obciążeń za zużycie czynników (np. wody, energii cieplnej, gazu itp.), dla poszczególnych mieszkań oraz kosztów odczytywania wskazań urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów) - rozliczane są na podstawie poniesionych kosztów wg wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy we wszystkich lokalach (również użytkowych), oraz wodomierzy na cele utrzymania porządku części wspólnej i podlewania terenów zielonych danej nieruchomości, z uwzględnieniem sytuacji opisanych w §10 ust. 3, pokrywają użytkownicy tych lokali proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu w danych okresie rozliczeniowym..
3. W wypadku:
 - a) niesprawności wodomierzy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu - zużycie wody oraz jej podgrzewu, ustala się jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego tego lokalu, lub wg średniej budynku (jeśli nie jest możliwe wyliczenie średniego zużycia dla lokalu),
 - b) niesprawności wodomierzy z winy użytkownika, uszkodzenia założonych plomb, ingerencje w urządzenia wodomierzowe w lokalu i inne działania na instalacji wewnętrznej powodujące obniżenie zużycia wody w lokalu w stosunku do zużycia faktycznego - obciąża się użytkownika, jak w wypadku braku wodomierzy, a także dodatkowo obciąży użytkownika lokalu odszkodowaniem związanym z kosztami sprawdzenia wodomierzy, ponownej legalizacji, oplombowaniem, kontroli technicznych, naprawą wodomierzy lub ich wymianą, oraz ponownym zamontowaniem,
 - c) awarii pionów i poziomów wodnych, powstałych nie z winy użytkowników - zużycie wody obciąża fundusz remontowy nieruchomości,
 - d) gdy w lokalach nie ma zamontowanych indywidualnych wodomierzy, ilość wody do rozliczeń w tych lokalach ustala się na podstawie przeciętnych norm zużycia wody określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z uwzględnieniem §10 ust. 2, przy czym udział procentowy zużycia wody ciepłej w stosunku do całkowitego zużycia wody w lokalu ustala się na podstawie danych w tym zakresie dla lokali opomiarowanych w Spółdzielni jako średnia z ostatnich 3 lat kalendarzowych,
4. Jeżeli użytkownik lokalu mimo wcześniejszego pisemnego zawiadomienia przez spółdzielnię, nie udostępni lokalu do wymiany wodomierza, któremu upłynął termin ważności cech legalizacyjnych – spółdzielnia rozliczy zużycie wody w tym lokalu jak dla lokalu nieopomiarowanego, tj. na podstawie przeciętnych norm zużycia wody określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z uwzględnieniem §10 ust. 2.,

§ 8

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty remontów balkonów i loggii (będących integralną częścią lokalu) ponosi (użytkownik lokalu, a jeśli są zaliczone do części wspólnych obiektu, elewacji zewnętrznej – finansowane są w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości (budynku).
3. Koszty napraw, remontów części wewnętrznych balkonów obciążają użytkownika lokalu.
4. Spółdzielnia może dokonać koniecznych napraw balkonu, loggii (np. ze względów bezpieczeństwa, usunięcia przecieków) – wbrew woli użytkownika (ratowanie wspólnego dobra) oraz wyegzekwować jego udział finansowy w kosztach naprawy, zgodnie z postanowieniami Regulaminu lub na zasadach ogólnych.

§ 9

Koszty eksploatacji (w tym administracyjne i zarządzania, energię elektryczną, utrzymanie czystości), rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

§ 10

1. Opłaty za używanie lokalu powinny być uiszczane do 15-go dnia miesiąca za dany miesiąc, natomiast w wypadku umów najmu - zgodnie z warunkami umowy.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu.
3. W wypadkach wątpliwych uznaje się, że obowiązek wnoszenia opłat powstaje z chwilą przedstawienia do podpisu stosownej umowy, daty aktu notarialnego.
4. Od nie uzyskanych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia w opłatach.

§ 11

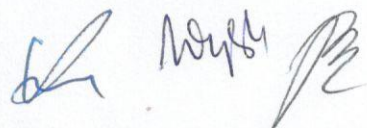
Koszt ogrzewania lokali wyliczany jest wg taryf zatwierdzonych przez URE i odrębnego szczegółowego Regulaminu rozliczeń kosztów zużytego ciepła uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 12

Jeśli budynek wyposażony jest w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

§ 13

Zasady ustalenia podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy zewnętrzne. Zasada jest pełne przenoszenie obowiązujących opłat, uchwalanych przez Radę Miasta - na użytkowników lokali wg powierzchni użytkowej.



C. POZOSTAŁE ROZLICZENIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZE SPÓŁDZIELNIA**§ 14**

1. Wpisowe do Spółdzielni, nie podlega zwrotowi.
2. Zwrot udziałów w wartości nominalnej może nastąpić po ustaniu członkostwa jeśli nie zostały przeznaczone na pokrycie strat (niedoborów) Spółdzielni, w terminie ustalonym w Statucie dla zwrotu równowartości wkładów budowlanych.

§ 15

Pozostałe opłaty wynikające z członkostwa i mieszkania:

1. Opłaty z tytułu sporządzenia odpisów, kopii dokumentów Spółdzielni – ustala się wg Regulaminu udostępniania dokumentów Członkom MSM "ELIZA" (dotyczy kosztów za czynności wynikające z art. 8¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Opłaty za dodatkowe pomieszczenie gospodarcze i dodatkowe piwnice (użytkowanych za zasadzie najmu), ustala się wg Regulaminu wynajmu i korzystania z lokali użytkowych oraz pomieszczeń dodatkowych.

D. PRZEKSZTAŁECENIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI I USTALANIE ICH WARTOŚCI**§ 16**

1. Równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi wartość rynkowa tego lokalu co odpowiada wartości wkładu budowlanego. Wartość rynkowa jest określana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt właściciela spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Równowartość spółdzielczego prawa do lokalu ustala się na dzień:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) opróżnienia lokalu.

§ 17

Na pisemne żądanie osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę (w formie aktu notarialnego) przeniesienia własności lokalu (wyodrębnienie własności) po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

E. ZASADY EWIDENCJI ŚRODKÓW TRWAŁYCH**§ 18**

1. Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej od 0 zł. do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych do 3.500,00 zł, jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych prowadzonych w ewidencji ilościowej, obciążają koszty spółdzielni w momencie wydania do eksploatacji.
2. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej 3.500,00 podlegają amortyzacji (na podstawie planu amortyzacji), począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbył lub stwierdzono ich niedobór.

3. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
4. Środki trwałe do 3.500,00 zł są kosztem w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
5. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzony w spółdzielni na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

F. FUNDUSZE W SPÓŁDZIELNI

§ 19

1. **Fundusz zasobowy** tworzony jest z:
 - a) wpisu – wpłat dokonanych przez członków
 - b) z nadwyżki bilansowej Spółdzielni, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - c) równowartości prawa wieczystego użytkowania i własności gruntów,
 - d) innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Przeznaczenie funduszu zasobowego Spółdzielni w części finansowej:
 - a) na sfinansowanie (pokrycie) straty bilansowej (nadwyżki kosztów nad przychodami), wynikającej z nadzwyczajnych sytuacji, np., katastrofy budowlanej, skutków epidemii lub pandemii, działania siły wyższej lub innych zdarzeń losowych.
 - b) na sfinansowanie niedoborów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym funduszu remontowego, jeśli będzie to w interesie Spółdzielni i jej członków.

§ 20

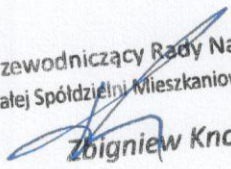
1. Tworzenie **funduszu remontowego** w Spółdzielni wynika z art. 78 § 2 prawa spółdzielczego, z uwzględnieniem art. 6 ust. 3 ustawy z 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Fundusz remontowy obejmuje:
 - a) odpisy w ciężar kosztów lokali mieszkalnych – w tym z wyodrębnioną własnością,
 - b) odpisy w ciężar kosztów lokali użytkowych
 - c) nadwyżki wyniku finansowego Spółdzielni (po opodatkowaniu) uzyskanej z pozostałej działalności Spółdzielni z roku poprzedniego,
 - d) inne źródła, tj. m. in.:
 - kredyty bankowe,
 - dotacje z budżetu państwa,
 - premie termomodernizacyjne,
 - ze środków funduszu zasobowego,
 - otrzymane odszkodowania.
3. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a) finansowanie kosztów konserwacji, remontów, ulepszeń zasobów mieszkaniowych,
 - b) spłatę kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - c) inne uzasadnione remonty związane z utrzymaniem zasobów,
 - d) finansowanie kosztów usuwania awarii na instalacjach, sieciach ogólnego użytku (w tym koszty wody w wypadku awarii na instalacjach, sieciach wodociągowych) oraz usuwania innych awarii zasobów mieszkaniowych.
4. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny, na sfinansowanie zadań wynikających z potrzeb remontowych. Gromadzenie funduszu remontowego przez dłuższy, kilkuletni okres jest w interesie członków Spółdzielni, ponieważ pozwala na właściwe przygotowanie do wykonania robót pod względem finansowym (zapewnienie płynności finansowej), formalnym i technicznym.

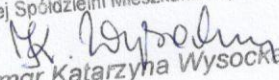
G. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

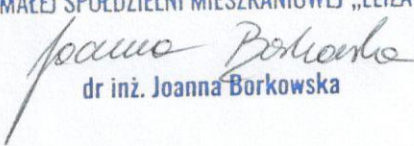
§ 19

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 03/2021 z dnia 11.01.2021r. i obowiązuje od 01.01.2021 roku.

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”

Zbigniew Knop

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”

mgr Katarzyna Wysocka

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELIZA”

dr inż. Joanna Borkowska