REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu

Podstawy prawne:

1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4 poz.27), tekst jednolity: Dz.U. z 2021r, poz. 1208 z późn.zm;

2) ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210), tekst jednolity: Dz.U. z 2021r, poz. 648 z późn.zm;

3) ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85, poz. 388), tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 1048 z późn.zm ;

4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733), tekst jednolity: Dz.U. z 2022r., poz. 172 z późn.zm;

5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93) , tekst jednolity: Dz. U. 2022r., poz. 1360 z późn.zm;

6) ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. 1994 nr 121 poz. 591), tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 217 z późn.zm;

7) ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 1992 nr 21 poz. 86), tekst jednolity: Dz. U. 2022 poz. 2587 z późn.zm;

8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe " w Sosnowcu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

A. DEFINICJE POJĘĆ UŻYWANYCH W NINIEJSZYM REGULAMINIE.

§ 1

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe" z siedzibą w Sosnowcu, adres: ul. Naftowa 29 D, 41-200 Sosnowiec, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000155941, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 6440017077, REGON 003599954.
2. **Zasoby mieszkaniowe** - lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego, lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego z nich korzystania, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie.
3. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)** – dysponowanie i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.
4. **Zarządzanie** - sposób gospodarowania nieruchomością obejmujący zakres czynności i obowiązków zwykłego zarządu, a w szczególności: bieżące utrzymanie, eksploatację, konserwację oraz remonty.
5. **Lokal** – wydzielona cześć budynku, która służy celom mieszkaniowym, użytkowym i usługowym (lokal mieszkalny, lokal użytkowy, lokal własny garaż lub inne pomieszczenie wchodzące w skład budynku).

1) **Lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (np. ubikacja, łazienka, przedpokój itp.) służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2) **Lokal użytkowy** – samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne pod określoną działalność usługowa, handlową, bankową itp.
3) **Lokal własny** – każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym lub użytkowym służące jako: siedziba Zarządu, pomieszczenia biurowe, warsztaty itp.
4) Poprzez **pomieszczenia przynależne** do lokalu należy rozumieć części składowe lokalu choćby nawet do niego nie przylegały, do których mogą być w szczególności zaliczone piwnice lub strych, a także komórki i garaże choćby znajdowały się poza budynkiem mieszkalnym, jeżeli znajdują się w granicach nieruchomości gruntowej obejmującej dany budynek mieszkalny.
5) **Garaż** - samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, przeznaczony do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdów mechanicznych, będący pomieszczeniem przynależnym do lokalu.

6. **Nieruchomość** oznacza wydzielony obszar ziemi, składający się z jednej lub więcej działek, wraz z budynkami, budowlami i innymi urządzeniami na nim wzniesionymi stanowiący pod względem prawnym i funkcjonalnym zorganizowaną całość, dla którego założona jest oddzielna księga wieczysta.
7. **Nieruchomość powierzona** - nieruchomość niebędąca własnością Spółdzielni, zarządzana przez Spółdzielnię.
8. **Zarząd powierzony** to zarządzanie przez Spółdzielnię nieruchomością powierzoną na podstawie umowy podpisanej z jej właścicielem.
9. **Użytkownikiem lokalu** jest osoba użytkująca lokal należący do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, zgodnie z jego przeznaczeniem w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.
   Do użytkowników lokali należą:
   1) członkowie Spółdzielni wraz z osobami współzamieszkującymi:
      - posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
      - posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
      - posiadający odrębną własność lokalu,
   2) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni wraz z osobami współzamieszkującymi,
   3) osoby posiadające odrębną własność lokalu niebędące członkami Spółdzielni wraz z osobami współzamieszkującymi,
   4) najemcy i podnajemcy lokalu mieszkalnego wraz z osobami współzamieszkującymi,
   5) osoby zajmujący lokal bez tytułu prawnego wraz z osobami współzamieszkującymi.
10. **Powierzchnia użytkowa lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się

powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek.

11. **Mienie Spółdzielni** to własność i inne prawa majątkowe spółdzielni. W szczególności mieniem Spółdzielni są wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących praw poszczególnym członkom i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub posiadającym prawo odrębnej własności, Z mienia Spółdzielni możemy wyróżnić:
    1) **mienie ogólne** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy służący prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
    2) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** – to nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleni, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca postojowe, place zabaw, boiska, infrastruktura techniczna będące własnością Spółdzielni, służące użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia,
    3) **mienie pozostałe Spółdzielni** – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, w tym nieruchomości niezabudowane służące prowadzeniu działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej.

B. PODZIAŁ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM MIENIA SPÓŁDZIELNI.

§ 2

1. **KOSZTY ZARZĄDZANIA (OGÓLNE)**

   Koszty zarządzania (ogólne) dzielimy na:
    1) amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (urządzenia elektroniczne, programy komputerowe, centrala telefoniczna, serwer itp.);
    2) koszty materiałów biurowych (koszty prenumeraty poradników, biuletynów, prasy, zużycie materiałów biurowych itp.);
    3) koszty utrzymania lokali własnych: koszty zużycia mediów (CO, CWU, wody zimnej, energii elektrycznej), koszty gospodarowania odpadami komunalnymi, koszty wynagrodzeń konserwatorów wraz z narzutami i kosztami pośrednimi, koszty przeglądów technicznych, koszty utrzymania czystości itp.;
    4) koszty usług podmiotów zewnętrznych (usługi prawne, usługi informatyczne, usługi B.H.P, usługi medyczne, itp.);
    5) Koszty wynagrodzeń pracowników umysłowych wraz z narzutami i kosztami pośrednimi z wyłączeniem 90 % płac pracowników Działu Technicznego;
    6) koszty szkoleń pracowników;
    7) opłaty administracyjne (opłaty sądowe, skarbowe, notarialne, pocztowe itp.);
    8) opłaty teleinformatyczne (opłaty abonamentowe itp.);
    9) pozostałe koszty zarządzania (składki na Związek Rewizyjny, Krajową Radę Spółdzielczości, ubezpieczenie majątku i OC, koszt ryczałtów za używanie

samochodu prywatnego, zakup środków niskocennych, koszt badania sprawozdania finansowego, lustracji itp.);

10) koszty samorządowe Spółdzielni (koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej i Komisji Rady Nadzorczej oraz koszty organizacji Walnego Zgromadzenia);
11) podatek od nieruchomości (od mienia ogólnego Spółdzielni);
12) wieczyste użytkowanie (od mienia ogólnego Spółdzielni);
13) opłaty i prowizje bankowe.

2. **KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA.**

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania dzielimy na:

1) koszty utrzymania i konserwacji (koszty odśnieżania, utrzymania terenów zielonych, piasku itp.);
2) koszty przeglądów technicznych mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania (place zabaw, drogi, chodniki, mała architektura itp.);
3) koszty energii elektrycznej (oświetlenie placów zabaw, dróg, chodników itp.);
4) koszty ubezpieczenia mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania;
5) podatek od nieruchomości (w zakresie dotyczącym mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania);
6) koszty związane użytkowaniem wieczystym (w zakresie dotyczącym mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania).

3. **KOSZTY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.**

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych dzielimy na koszty wchodzące w skład stawki eksploatacyjnej i znajdujące się poza stawką eksploatacyjną.

Do kosztów wchodzących w skład stawki eksploatacyjnej należą:

1) eksploatacja ogólna;
2) koszty energii elektrycznej poza lokalami mieszkalnymi (korytarze, piwnice);
3) koszty wynagrodzeń konserwatorów wraz z narzutami oraz kosztami pośrednimi;
4) koszty utrzymania czystości - koszty materiałów oraz koszty wynagrodzeń dozorców wraz z narzutami i kosztami pośrednimi;
5) koszty przeglądów technicznych budynków (gazowe, kominiarskie, elektryczne, okresowe – roczne i pięcioletnie);
6) koszty użytkowania nieruchomości (deratyzacja, dezynsekcja, odśnieżanie, koszty utrzymania terenów zielonych, itp.);
7) opłaty (ubezpieczenie oraz inne opłaty publiczno-prawne związane z nieruchomością);

W skład eksploatacji ogólnej wchodzą:

a) koszty osobowe (87% kosztów wynagrodzeń wraz z narzutami i kosztami pośrednimi Działu technicznego);
b) koszty pogotowia awaryjnego;

c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania;
d) koszty zarządzania związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Do kosztów znajdujących się poza stawką eksploatacyjną należą:
1) podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu i opłaty przekształceniowe związane z daną nieruchomością;
2) koszty wynikające z odpisu na fundusz remontowy;
3) koszty utrzymania domofonu;
4) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
5) koszty zużycia mediów, a w szczególności:
   a) koszt zużytej energii cieplnej,
   b) koszt zużytej wody i odprowadzenia ścieków,
   c) koszt podgrzania zużytej wody ciepłej,
   d) koszt zużytego gazu;
6) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.

4. KOSZTY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM DŹWIGÓW OSOBOWYCH.

Koszt związany z eksploatacją i utrzymaniem dźwigów osobowych dzielimy na:
1) koszty bieżącej konserwacji dźwigów;
2) koszty dozoru technicznego;
3) koszty energii elektrycznej;
4) koszty ubezpieczenia;
5) koszty zarządzania związane z eksploatacją i utrzymaniem dźwigów osobowych;
6) koszty wynikające z odpisu na fundusz remontowy urządzeń dźwigowych.

5. KOSZTY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM GARAŻY.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem garaży wchodzące w skład stawki eksploatacyjnej dzielimy na:
1) koszty osobowe (3% kosztów wynagrodzeń wraz z kosztami pośrednimi Działu technicznego);
2) Koszty utrzymania czystości (koszty materiałów oraz koszty wynagrodzeń dozorców wraz z narzutami i kosztami pośrednimi);
3) koszty ubezpieczenia;
4) koszty zarządzania związane z eksploatacją i utrzymaniem garaży.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem garaży niewchodzące w skład stawki eksploatacyjnej dzielimy na:
1) podatek od nieruchomości;
2) koszty związane z użytkowaniem wieczystym gruntów, w tym ew. opłata przekształceniowa;
3) koszty wynikające z odpisu na fundusz remontowy garaży;
4) koszty energii elektrycznej.

6. **KOSZT UTRZYMANIA LOKALI UŻYTKOWYCH.**

Koszty utrzymania lokali użytkowych dzielimy na:
1) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi;
2) koszty konserwacji (materiały do konserwacji, koszty wynagrodzeń konserwatorów wraz z narzutami i kosztami pośrednimi);
3) koszty utrzymania czystości (koszty materiałów oraz koszty wynagrodzeń dozorców wraz z narzutami i kosztami pośrednimi);
4) pozostałe koszty;
5) ubezpieczenie;
6) podatek od nieruchomości;
7) wieczyste użytkowanie gruntów i opłata przekształceniowa;
8) amortyzacja lokali użytkowych;
9) koszty zarządzania związane z utrzymaniem lokali użytkowych;
10) koszty remontów lokali użytkowych;

Koszty modernizacji i termomodernizacji lokali użytkowych zwiększają ich wartość początkową.

C. PODZIAŁ OPŁAT NALEŻNYCH SPÓŁDZIELNI.

§ 3

1. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dzielimy na:
   1) zależne od Spółdzielni (opłata eksploatacyjna, opłata na fundusz remontowy, opłata na konserwację domofonów, opłata na działalność społeczną oświatową i kulturalną itp.)
   W przypadku zmiany opłat zależnych od Spółdzielni, zatwierdzenia nowych stawek opłat dokonuje Rada Nadzorcza;
   2) niezależne od Spółdzielni (podatki, wieczyste użytkowanie, opłata przekształceniowa, opłaty za media, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi itp.)
   W przypadku zmiany opłat niezależnych od spółdzielni, zatwierdzenia nowych stawek dokonuje Zarząd Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

A. ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Przedmiot działalności Spółdzielni i realizacja celów jest określona w § 3 statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu finansowo - gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy

o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze.
Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów jakie obowiązują spółdzielnie mieszkaniowe określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

B. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala:
   1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o przepisy ujęte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie o podatkach dochodowym od osób prawnych, w tym:
      a) wynik z eksploatacji i utrzymania oznaczonych nieruchomości mieszkaniowych,
      b) wynik z eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
      c) wynik z eksploatacji i utrzymania garaży;
   2) wynik gospodarki mediami;
   3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem od osób prawnych) w tym:
      a) wynik z działalności gospodarczej z wyodrębnieniem wyniku z działalności gospodarczej prowadzonej na częściach wspólnych oznaczonych nieruchomości (pożytków),
      b) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
      c) wynik z operacji finansowych,
      d) wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych,
      e) wynik z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. W księgach rachunkowych wyodrębnia się ewidencję dokonywanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
   1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie,
   2) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej i przypadających na nie kosztów,
   3) kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
   4) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
   5) kosztów i przychodów finansowych,
   6) strat i zysków nadzwyczajnych.

C. WYNIK Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

§ 6

1. Wynik eksploatacji i utrzymania oznaczonych nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat przeznaczonych na ich pokrycie. Wynik ten przechodzi do rozliczenia na rok następny, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Koszty wynikające z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
   1) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawo do lokali;
   2) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali stanowiących odrębną własność;
   3) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów);
   4) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
4. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania oznaczonych nieruchomości powstaje jako suma wyników na tych nieruchomościach.

D. WYNIK Z GOSPODARKI MEDIAMI.

§ 7

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
   1) energii cieplnej (c.o. i c.w.u.);
   2) wody i odprowadzenia ścieków;
   3) gazu.
2. Rozliczenie mediów odbywa się według zasad określonych w odrębnych regulaminach.
3. Różnica między faktycznymi kosztami dostaw mediów, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

   W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię. Natomiast nadpłata zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu lub przekazana zgodnie z pisemną dyspozycją w ciągu 14 dni przelewem na wskazane konto bankowe.

   W przypadku wystąpienia zaległości wobec Spółdzielni nadpłata zgodnie z art. 451 kodeksu cywilnego zostaje zaliczona na najstarsze zadłużenie.

4. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego zbywający zobowiązany jest do pokrycia kosztów wynikających z rozliczeń mediów zgodnie z pisemnym oświadczeniem.
   W przypadku nie złożenia oświadczenia za datę rozliczeń przyjmuje się dzień zbycia lokalu zgodnie z aktem notarialnym.
   Niedopłaty powstałe z tytułu rozliczeń mediów winny być uregulowane w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, natomiast nadpłaty zostaną przekazane na wskazany numer rachunku bankowego w terminie 30 dni po dokonaniu rozliczeń wszystkich mediów tj. gazu, wody, energii cieplnej.
5. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mediów i na koniec roku obrachunkowego wynosi „0".

E. WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

§ 8

1. Wynik z działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.
2. W grupie przychodów z działalności gospodarczej rozróżniamy:
   1) pożytki i inne przychody z części wspólnej oznaczonych nieruchomości uzyskiwane w szczególności z:
      a) wynajmowania powierzchni na reklamy,
      b) najmu pomieszczeń,
      c) dzierżawy gruntu pod działalność usługową i gospodarczą,
      d) innych działań dotyczących części wspólnej oznaczonej nieruchomości.
   2) Pożytki i przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:
      a) najmu lokali użytkowych oraz powierzchni znajdujących się w nieruchomościach stanowiących mienie ogólne Spółdzielni,
      b) dzierżawy gruntu nieobjętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
      c) udostępniania ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam stanowiących mienie Spółdzielni,
      d) inne dotyczące mienia Spółdzielni.
   3) Pozostałe przychody uzyskiwane z tzw. pozostałej sprzedaży, a w szczególności:
      a) usług zarządzania nieruchomością powierzoną,
      b) sprzedaż materiałów,
      c) budowy mieszkań w celu sprzedaży,
      d) świadczenia usług na rzecz członków, właścicieli, najemców,
      e) inne według ustawy o rachunkowości.
3. Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się oddzielnie dla każdej nieruchomości. Służą one pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem oznaczonych nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają do podziału właścicielom tej nieruchomości.

4. Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o koszty, stanowią część nadwyżki bilansowej Spółdzielni, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
5. Rozróżnienie w grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej ma znaczenie w podziale wyniku finansowego. Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej pomniejszonych o koszty związane z tą działalnością, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku Spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznacza się na pokrycie ujemnego wyniku nieruchomości lub zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości
6. Na wynik z działalności gospodarczej składają się również:
   1) wynik z działalności operacyjnej - jako pozostałe koszty i przychody operacyjne rozumie się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni, do których zalicza się między innymi następujące koszty:
      a) koszty sądowe,
      b) odszkodowania, kary umowne,
      c) zaniechane inwestycje,
      d) wartości nieumorzonych środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
      e) darowizny,
      f) inne koszty,

      oraz następujące przychody:
      a) zwrot kosztów sądowych,
      b) otrzymane odszkodowania,
      c) sprzedaż środków trwałych,
      d) otrzymane darowizny,
      e) inne przychody.
   2) wynik operacji finansowych - będący różnicą między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi.

      Przychody finansowe w Spółdzielni stanowią w szczególności:
      a) odsetki za nieterminowe wniesienie opłat,
      b) odsetki bankowe,
      c) oprocentowanie lokat terminowych,
      d) oprocentowanie pożyczek,
      e) inne według ustawy o rachunkowości,

      Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
      a) odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
      b) odsetki budżetowe,
      c) odsetki bankowe (od kredytów) z wyłączeniem kredytów zaciągniętych na finansowanie prac termomodernizacyjnych,
      d) inne według ustawy o rachunkowości.
   3) wynik z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Stanowi różnicę między przychodami uzyskiwanymi z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i innych źródeł (dofinansowania celowe) a poniesionymi kosztami tej działalności.

F. ZATWIERDZENIE I PODZIAŁ WYNIKU FINANSOWEGO.

§ 9

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego z działalności gospodarczej tzw. nadwyżki bilansowej .
2. Przy podziale wyodrębnia się:
   a) wynik z działalności gospodarczej prowadzonej na częściach wspólnych oznaczonych nieruchomości,
   b) wynik z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
   c) wynik z pozostałej działalności gospodarczej .
3. Wynik z działalności gospodarczej prowadzonej na częściach wspólnych oznaczonych nieruchomości po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych zasila przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości.
4. Wynik z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych zasila przychody lub koszty tej działalności w roku następnym. W przypadku zaniechania działalności w roku kolejnym wynik ten łączy się z pozostałym wynikiem działalności gospodarczej.
5. Pozostały wynik działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych Walne Zgromadzenie dzieli według polityki Spółdzielni.
   W przypadku nadwyżki może być przeznaczony m.in. na:
   a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów Spółdzielni,
   b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
   c) inny fundusz celowy wskazany w uchwale Walnego zgromadzenia,
   d) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
   e) fundusz zasobowy.

   W przypadku straty w pierwszej kolejności pokrywa się ją z funduszu zasobowego, następnie z udziałowego, a w ostateczności z funduszu remontowego.

III. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

A. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI – ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI MIENIE SPÓŁDZIELNI LUB MIENIE JEJ CZŁONKÓW.

§ 10

1. Swoje zadanie Spółdzielnia realizuje poprzez utrzymanie budynków, budowli i terenów oznaczonych nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz dostarczenie mediów

do lokali, a także dzierżawę i wynajem części wspólnych celem pozyskania dodatkowych dochodów dla nieruchomości.

2. Koszty tej działalności Spółdzielnia finansuje środkami z:
   1) opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania oznaczonych nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości,
   2) pożytków i przychodów z części wspólnych oznaczonych nieruchomości
   3) dochodów obejmujących w głównej mierze otrzymane dotacje, dofinansowania i odszkodowania dla oznaczonych nieruchomości,
   4) kredytów bankowych,
   5) dochodów z własnej działalności gospodarczej zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału wyniku finansowego.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

B. BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 11

1. Koszty zadania inwestycyjnego (środki trwałe w budowie) ponoszą członkowie Spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale przez wniesienie wkładu budowlanego. Członek wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
3. Zasady i tryb wnoszenie wkładów budowlanych określa umowa o budowę lokalu zawarta z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz Statut Spółdzielni i regulamin rozliczenia zadań inwestycyjnych SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu.

C. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.

§ 12

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Zakres rzeczowy i finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na dany rok przyjmuje uchwałą Rada Nadzorcza.
2. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą korzystać odpłatnie w pełnym zakresie z działalności na podstawie zawieranych umów.
3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna finansowana jest przez:
   1) Członków Spółdzielni którzy uczestniczą w kosztach związanych z działalnością, społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
   2) Właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, korzystających odpłatnie z takiej działalności,
   3) Dodatkowe przychody otrzymywane na w/w działalność,

4) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni jeżeli Walne Zgromadzenia dokona takiego podziału wyniku finansowego.

D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI POWIERZONYMI.

§ 13

1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawartej z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnotą mieszkaniową).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

E. WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE SPÓŁDZIELNI NA WŁASNY RACHUNEK.

§ 14

1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
   1) najmu lokali użytkowych,
   2) dzierżawy gruntów.
   3) udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących pozostałe mienie Spółdzielni i mienie przeznaczone do wspólnego korzystania),
   4) inne (dotyczące mienia ogólnego i do wspólnego korzystania Spółdzielni).
2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

F. DZIAŁALNOŚĆ „INWESTYCYJNA" – BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU SPRZEDAŻY.

§ 15

1. Budowa i nabywanie lokali finansowana jest w – oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie zaciągnięcia najwyższej sumy zobowiązań na warunkach określonych uchwałą Rady Nadzorczej – kredytem bankowym, środkami własnymi nabywców i przejściowo wolnymi środkami obrotowymi.
2. Cena sprzedaży winna pokrywać całkowite koszty inwestycji z uwzględnieniem zysku dla Spółdzielni.

IV. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

§ 16

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   1) Fundusz udziałowy,
   2) Fundusz zasobowy,
   3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,

4) Fundusz wkładów budowlanych,
5) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (dalej w skrócie : „fundusz remontowy",
6) Fundusz świadczeń socjalnych.

2. Spółdzielnia może tworzyć też inne fundusze celowe w wykonaniu obowiązku ustawowego lub stosownej uchwały organów Spółdzielni.

§ 17

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni.

§ 18

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
   1) wartości wynikających z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni,
   2) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego,
   3) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych i wartości niematerialnoprawnych,
   4) innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o :
   1) równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
   2) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
   3) wartość wynikającą z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni innych zmniejszeń określonych odrębnymi przepisami.

§ 19

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** finansuje część kosztów budowy lokalu.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się :
   1) z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków Spółdzielni,
   2) z należnych lecz niewniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych pomniejsza się z tytułu:
   1) przeniesienia wkładu w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
   2) wypłaty wkładu w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
   3) innych zmniejszeń określonych odrębnymi przepisami.

§ 20

1. **Fundusz wkładów budowlanych** finansuje w całości koszty budowy lokalu.

2. Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy:
   1) z wpłat wkładów budowlanych przez członków Spółdzielni,
   2) z należnych lecz niewniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłat kredytu zaciągniętego na budowę lokalu.
3. Fundusz wkładów budowlanych pomniejsza się z tytułu:
   1) przeniesienia wkładu w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
   2) wypłaty wkładu w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
   3) innych zmniejszeń określonych odrębnymi przepisami.

§ 21

1. Podstawę tworzenia **funduszu remontowego** stanowi statut Spółdzielni oraz plany potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone są corocznie dla poszczególnych oznaczonych nieruchomości w układzie struktury rodzajowej - indywidualnie dla każdej nieruchomości oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należytym stanie technicznym.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami Spółdzielni, osób bez tytułu prawnego, najemców lokali mieszkalnych i garaży.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, w ramach którego wyróżnia się:
   1) fundusz oznaczonych nieruchomości,
   2) fundusz mienia Spółdzielni.

5. **Fundusz remontowy oznaczonej nieruchomości:**
   1) finansuje jej gospodarkę remontową,
   2) tworzony jest z:
      a) comiesięcznych odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
      b) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości, których koszty likwidacji stanowiły wydatki z funduszu remontowego,
      c) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych za zwłokę wykonania robót remontowych, odszkodowań za wady i usterki,
      d) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
      e) części nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
      f) innych źródeł.

3) jest pomniejszany lub powiększany o wynik funduszu remontowego z poprzedniego roku.

4) Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości i prowadzi odrębnie rozliczenie z uwzględnieniem podziału na :
   a) bieżące potrzeby remontowe budynków
   b) realizację prac termomodernizacyjnych,
   c) bieżące potrzeby remontowe dźwigów osobowych,
   d) bieżące potrzeby remontowe garaży,
   e) wymianę wodomierzy,

5) na funduszu remontowym oznaczonej nieruchomości można kumulować środki na określone roboty o znaczącej wartości.

6) koszty remontu lokali użytkowych odnoszone są bezpośrednio w koszty utrzymania i eksploatacji tych lokali.

6. **Fundusz remontowy mienia wspólnego:**

1) wykorzystywany jest na finansowanie lub współfinansowanie prac remontowych mienia ogólnego Spółdzielni oraz do wspólnego korzystania

2) Fundusz remontowy mienia wspólnego Spółdzielni tworzony jest z:
   a) częściowych odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej,
   b) części nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
   c) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
   d) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych za zwłokę wykonania robót remontowych na mieniu,
   e) odszkodowań za wady i usterki, dotacji,
   f) subwencji, dofinansowania oraz darowizny,

3) Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy przechodzi na rok następny. Można na nim kumulować środki na określone roboty o znaczącej wartości lub decyzją Rady Nadzorczej mogą zasilić fundusz remontowy wszystkich nieruchomości.

V. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

A. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW.

§ 22

1. Podstawowym celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i garaży. Rozliczenia kosztów i ustalenia wysokości opłat prowadzone są odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane finansowe dla poszczególnych nieruchomości, a w szczególności wysokość stawki eksploatacyjnej. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.
3. Różnica powstała między rzeczywistymi kosztami i przychodami wynikającymi z gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości na koniec roku obrachunkowego, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje okres obrachunkowy, którym jest rok kalendarzowy, przy czym do rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie przyjmuje się okres od lipca danego roku do czerwca roku następnego, natomiast do rozliczenia kosztów wody zimnej i ciepłej oraz gazu przyjmuje się okres półroczny od stycznia do czerwca oraz od lipca do grudnia danego roku.
5. Koszty ogólne zarządzania obciążają poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni według następującego wskaźnika procentowego:
   1) eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych 81,90 %
   2) eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych 12,69 %
   3) eksploatacja i utrzymanie dźwigów osobowych 3,56 %
   4) eksploatacja i utrzymanie garaży 1,05 %
   5) pożytki z nieruchomości wspólnej 0,59 %
   6) pozostała sprzedaż 0,21 %
6. Koszty zarządzania rozlicza się w okresach miesięcznych.
7. Koszty konserwacji tj. koszty wynagrodzeń konserwatorów wraz z narzutami oraz kosztami pośrednimi są rozliczane proporcjonalnie na powierzchnię użytkową w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe oraz lokale własne Spółdzielni.
8. Koszty utrzymania czystości tj. koszty materiałów oraz koszty wynagrodzeń dozorców wraz z narzutami i kosztami pośrednimi są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych , lokali użytkowych, lokali własnych i garaży

B. ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW EKSPLATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ KOSZTÓW POZOSTAŁYCH.

§ 23

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
   1) wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
   2) uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
   3) osiągnięty wynik o którym mowa w § 9.pkt.5 z własnej działalności gospodarczej (dotyczący tylko członków Spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są określone w § 137 Statutu Spółdzielni i dotyczą:
   1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
   2) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
   3) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
   4) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
   5) najemców lokali,
   6) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 24

1. Podstawą do ustalenia ~~i~~ wysokość opłat za lokale jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi składników kosztów gospodarki nieruchomościami są w szczególności:
   1) m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
   2) m^2 powierzchni grzewczej lokalu,
   3) ilość osób zamieszkałych w lokalu,
   4) lokal,
   5) udział w nieruchomości wspólnej,
   6) wskazania urządzeń nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
   7) inne jednostki według wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, do rozliczeń zużycia gazu przyjmuje się 1 osobę.

   Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych rozlicza się w odniesieniu do ilości osób zamieszkałych w lokalu w ten sposób, że:
   1) lokale znajdujące się na parterze za wyjątkiem budynków, w których piwnice są usytuowane na ostatniej kondygnacji zwolnione są z opłat utrzymania dźwigów,
   2) lokale pozostałe obciążane są pełną opłatą utrzymania dźwigów.

   Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana naliczeń opłat zostanie dokonana po udokumentowaniu w/w faktu, począwszy od następnego miesiąca od zgłoszenia.

§ 25

1. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość opłaty dokonywana jest korekta kosztów i ponowna kalkulacja opłaty zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
   W przypadku gdy zmiany są wyłącznie efektem zmian czynników niezależnych np. zmiany taryf energii, wody czy podatków zatwierdzenia nowych stawek opłat dokonuje Zarząd.
2. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.

3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 23 ust. 2, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi oraz podatków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 23 ust. 2, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 26

1. Opłaty za używanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z dołu do ostatniego dnia miesiąca.
2. Za datę wpłaty uznaje się datę wpływu środków na konto Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Wpłaty za użytkowanie lokali dokonane bez opisu są zaliczane zgodnie z art. 451 kodeksu cywilnego na najstarsze wierzytelności.

§ 27

1. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych przynajmniej dwa razy do roku wraz z rozliczeniem za media otrzymują informacje o stanie salda na koncie opłat. Brak złożenia pisemnych uwag w terminie 14 dni od otrzymania informacji uznaje się za potwierdzenie zgodności salda.
2. Powstanie zaległości u użytkowników lokali z tytułów związanych z prawami do lokali stanowi podstawę do zastosowania sankcji przewidzianych w Regulaminie procedur windykacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Sosnowcu.

§ 28

1. Wysokość stawki czynszu najmu lub dzierżawy lokali użytkowych i gruntów ustala Zarząd Spółdzielni w drodze negocjacji zgodnie z postanowieniami stosownej umowy.
2. Zarząd może ustalić opłaty za wyłączne korzystanie przez użytkowników z zabudowanych części klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej. Przychody z tych opłat stanowią pożytki tej nieruchomości.

C. DOSTARCZANIE KORESPONDENCJI.

§ 29

1. Korespondencja przekazywana do członków Spółdzielni i wszystkich użytkowników lokali dotycząca:
   1) wypowiedzenia opłat, zmiany wysokości opłat, rozliczeń mediów, informacji o saldach i faktur,
   2) zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu Członków zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni,
   3) bieżących spraw technicznych, administracyjnych i innych związanych z użytkowaniem

lokalu doręczana jest przez upoważnionego pracownika Spółdzielni, poprzez umieszczenie jej w odbiorczych skrzynkach pocztowych danego lokalu, z zastrzeżeniem § 29 ust. 5.

Każdorazowo fakt przekazania korespondencji potwierdzany jest przez pracownika Spółdzielni pisemnym oświadczeniem.

2. Informacja o terminie umieszczenia powyższej korespondencji w odbiorczych skrzynkach pocztowych użytkowników lokali, zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych.
3. Korespondencja dotycząca bieżących spraw porządkowych, informacji i komunikatów przekazywana jest poprzez umieszczenie jej na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych lub na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Korespondencja dotycząca indywidualnych spraw użytkowników lokali dostarczana jest za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika Spółdzielni lub poczty tradycyjnej lub elektronicznej.
5. Użytkownicy lokali, którzy wystąpią do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem w przedmiocie dostarczenia korespondencji za pośrednictwem poczty na wskazany przez siebie adres ponoszą dodatkowe koszty jej dostarczenia.

   W przypadku rezygnacji z wysyłania korespondencji za pośrednictwem poczty użytkownicy lokali obowiązani są złożyć oświadczenie w formie pisemnej.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 30

Traci moc:
„Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" przyjęty przez RN Uchwałą Nr 27/VIII/2020 z dnia 22.10.2020 r.

§ 31

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni **Nr 02/IX/2023 z dnia 23.01.2023 r. i obowiązuje od dn. 01.02.2023 r.**

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ SM „POŁUDNIE"
Aleksandra Tyszkiewicz-Staniowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ SM „POŁUDNIE"
Agnieszka Wiśniewska - Kurplik

Uchwała Nr 02/IX/2023 r.

Rady Nadzorczej S.M. „Południe" z dnia 23.01.2023 r.
w sprawie : zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu".

Działając na podstawie § 40 ust.1 pkt.12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe"
Rada Nadzorcza
uchwala:

§ 1

Zatwierdza się Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały .

§ 2

Regulamin wchodzi w życie **z dniem 01.02.2023 r.**

§ 3

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 27/VII/2020 r. z dnia 22.10.2020 r.

Za – 9 Przeciw – 0 Wstrzymało – 0

Sekretarz Rady Nadzorczej
Aleksandra Tyszkiewicz - Staniowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Agnieszka Wiśniewska - Kurplik