

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie”

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

*Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.*

#### § 2

*Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.*

### II. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

#### § 3

1. *Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami „gzm”, jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.*
2. *Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.*
3. *Na koszty gzm składają się w szczególności :*
  - 1) *koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości :*
    - energia elektryczna zużyta poza lokalami, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, obowiązkowe przeglądy budynków, usługi kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe, próby szczelności instalacji gazowych, badania skuteczności zerowania, usługi transportowe, płace konserwatorów z narzutami i odpisami, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne,*

- dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, czyszczenie osadników, kanalizacji, eksploatacja domofonów i inne koszty eksploatacyjne,*
- 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami: płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, materiały biurowe i komputerowe, badania bilansu, inne koszty eksploatacyjne,*
  - 3) koszty dostawy wody i odbiorów ścieków,*
  - 4) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody,*
  - 5) koszty wywozu nieczystości stałych,*
  - 6) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,*
  - 7) opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.*

#### **§ 4**

- 1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.*
- 2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje w oparciu o postanowienia określone w § 5.*
- 3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego i ustalenie nowego wymiaru opłat.*
- 4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.*

#### **§ 5**

*Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:*

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,*
- jeden lokal mieszkalny,*
- jedna osoba zamieszkująca lokal,*
- wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza,*
- udział w nieruchomości wspólnej,*
- 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,*
- jeden punkt pomiarowy poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu.*

### **III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

#### **§ 6**

- 1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie w planie gospodarczym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.*
- 2. Zmiana opłat następuje w dacie przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej.*
- 3. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.*
- 4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, naliczenia opłat dokonuje się na podstawie aktu notarialnego z uwzględnieniem woli stron zbywającej i nabywającej lokal. Wyjątek stanowi rozliczenie kosztów z tytułu zaliczkowo wnoszonych za c.o., które przechodzą na nowego nabywcę lokalu.*

#### **§ 7**

- 1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów gzm za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości lokalu.*
- 2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali.*
- 3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania ustala się do powierzchni użytkowej mieszkania a podgrzewu wody według wskazań wodomierzy. Do mieszkań nieopomiarowanych stosuje się ryczałt na osobę zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni.*
- 4. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu.*
- 5. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się wg stawki jednostkowej na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.*

### **IV. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

#### **§ 8**

*Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowane w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:*

- 1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, w tym wnosić odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.*
- 2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne jak*

*w ust.1, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gzm Spółdzielni.*

- 3. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust.1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.*
- 4. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wnosić opłaty miesięczne jak w ust. 3, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gzm.*

## **§ 9**

*Wysokość opłaty dla lokali użytkowych ustalana jest w odniesieniu do opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali własnych i wynajętych od spółdzielni z podziałem na branże.*

## **V. USTALANIE INNYCH OPŁAT**

### **§ 10**

*Najemca lokalu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz za świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.*

### **§ 11**

*Koszty ponoszone na utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność własną Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.*

### **§ 12**

*Za zainstalowane na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia, w tym reklamy, pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.*

### **§ 13**

*Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.*

### **§ 14**

*Użytkownik dodatkowego pomieszczenia gospodarczego wnosi za najem pomieszczeń opłatę, która może być zróżnicowana ze względu na usytuowanie pomieszczenia w budynku.*

### **§ 15**

*Członek zobowiązany jest wnieść brakującą część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym kredyt z oprocentowaniem przypadającym do spłaty za jego lokal.*

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 16**

*Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

## **§ 17**

*Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 10/2013 z dnia 27-06-2013r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą nr 12/2004 z dnia 30.09.2004r.*