

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

TEKST JEDNOLITY

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych.

§ 2.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

§ 3.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej.

§ 4.

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmują:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela),
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości.

Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- energii cieplnej do ogrzania lokalu i zużytej do podgrzania wody, o ile lokal wyposażony jest w taką instalację,
- wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacji.

§ 5.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu (np.: lokale użytkowe, garaże) mają obowiązek ponosić koszty związane z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty ustalone, jako fundusz remontowy,
- 4) zobowiązaniami z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.



Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków poprzez uiszczanie miesięcznych opłat za używanie lokali.

§ 6.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty związane z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) remontami zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone jako odpis na fundusz remontowy.

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków - właścicieli lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat /faktycznych i zaliczkowych/za używanie lokali.

§ 7.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) remontami zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty ustalone na fundusz remontowy.

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez właścicieli lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat (faktycznych) za używanie lokali.

§ 8.

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów o ochronie praw lokatora oraz Kodeksu cywilnego, Statutu oraz Regulaminu Najmu.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni.

§ 9.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Do pożytków i innych przychodów w nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - przychody z reklam na nieruchomości,
 - wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - wynajem dodatkowych piwnic.

§ 10.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni w przeliczeniu na udział.
2. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - odsetki od lokat bankowych i innych,
 - dochody z wynajmu lokali użytkowych i innych,
 - inne dochody.

III. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych

§ 11.

1. Jednostką organizacyjną do rozliczenia kosztów GZM jest nieruchomość określona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - mieszkanie (lokal),
 - wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe.

§ 12.

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest udział, stosuje się następujące zasady:

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służącej celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: korytarze, łazienki, piwnice. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do poszczególnych lokali.
4. Do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię ustaloną w przydziale lokalu bądź w projekcie technicznym, na podstawie którego lokal wybudowano.
5. Wyniki pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m².

§ 13.

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej to udział ten określa się w części ułamkowej wynikającej z Uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości wg wzoru:

Powierzchnia użytkowa lokalu

Suma powierzchni lokali w nieruchomości

§ 14.

Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów GZM rozumie się: wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów c.o.



IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi

§ 15.

1. Spółdzielnia opiera działalność bieżącą na rocznym planie gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. W ramach planu gospodarczo - finansowego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Przy sporządzaniu planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok uwzględnia się wynik z gospodarki zasobami z roku poprzedniego.
4. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi sporządza się w podziale na nieruchomości położone w obrębie nieruchomości.
5. Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w § 23 ustala Rada Nadzorczą.

§ 16.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy, chyba że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Zasady rozliczenia zimnej wody oraz kosztów gospodarki cieplnej określają odrębne Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. **Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w § 23 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.**
4. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.

§ 17.

1. **Koszty gospodarki zasobami lokalowymi zwane kosztami eksploatacji i utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej oraz odrębnie dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych.** Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też po rezygnacji z członkostwa. Również członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni, proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. Koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonuje się łącznie traktując jako jedną nieruchomość Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dzieli się na:
 - a) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania (nieruchomości),
 - b) koszty pośrednie, które przypisuje się za pomocą odpowiednich kluczy rozliczeniowych do danej nieruchomości z podziałem na rodzaje lokali, części wspólne oraz mienie Spółdzielni.

§ 18.

Klucze rozliczeniowe do rozliczenia kosztów pośrednich ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 19.

Występują następujące klasyfikowane części składowe kosztów zgodnie z art. 4 ust.1, ust. 1¹, ust.2, ust.4 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych:

1. Koszty eksploatacji obejmujące:

- a) Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach, terenu osiedla oraz do zasilenia urządzeń technicznych w budynkach (np. pompy, węzły).
- b) Koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości budynkowych, infrastruktury nieruchomości i zieleni osiedlowej.
- c) Koszty sprzątnięcia pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach budynkowych oraz terenów zielonych, placów zabaw i parkingów.
- d) Podatek od nieruchomości,
- e) Koszty ubezpieczenia nieruchomości budynkowych i urządzeń technicznych.
- f) Koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni służących do wspólnego użytku lub służących zaspokajaniu potrzeb wszystkich zobowiązanych do ponoszenia kosztów – mienie wspólne (np. tereny ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, zieleni, parkingów, oświetlenie nieruchomości, podatek od nieruchomości i mała architektura).
- g) Koszty ogólne Spółdzielni (części nie ujęte w poprzednich punktach, koszty osobowe administracji, koszty utrzymania biura, opłaty za usługi bankowe, pocztowe, łączności, informatyczne i prawne).
- h) Koszty dźwigów w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w te urządzenia.
- i) Koszty gazu w nieruchomościach budynkowych.
- j) Koszty wywozu nieczystości stałych w nieruchomościach.
- k) Koszty domofonów w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w tą instalację.

2. Odpis na fundusz remontowy.

3. Centralne ogrzewanie

4. Podgrzanie wody

5. Wodę zimną i ścieki

6. Inne koszty

§ 20.

Zasady ustalania poszczególnych rodzajów kosztów wymienionych w § 19 przypisywanych zobowiązanych do ich ponoszenia z poszczególnych lokali:

I. Koszty eksploatacji:

- a) **Koszt energii elektrycznej** zużywanej na potrzeby oświetlenia rozliczany jest na zobowiązanych do ponoszenia kosztów proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.
- b) **Koszty konserwacji i napraw** ustalane są wg faktycznych kosztów na podstawie faktur przerobu. Koszt ten rozliczany jest w skali nieruchomości proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.

c) **Koszty sprzątania** ustalane są na podstawie kosztów wynikających z faktur firm sprzątających. Koszt ten ustalany jest na nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.

d) **Koszt podatku od nieruchomości** rozliczany jest w skali nieruchomości **wg udziału w nieruchomości**, przy czym osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, obciąża się podatkiem od nieruchomości w części przypadającej na ich lokal. Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą ten podatek w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Miasta.

e) **Koszt ubezpieczenia majątku** ustalany jest w oparciu o polisę i rozliczany w skali nieruchomości proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.

f) **Koszty utrzymania nieruchomości** Spółdzielni służących do zaspokajania potrzeb wszystkich zobowiązanych rozlicza się proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.

g) **Koszty administrowania (zarządzania)** zasobem mieszkaniowym Spółdzielni rozlicza się proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.

h) **Koszty utrzymania dźwigów osobowych** stanowiących część wspólną nieruchomości wyposażonych w te urządzenia to:

- opłaty za dozór techniczny dźwigów,
- koszty konserwacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
- koszty energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe w zasobach,
- koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych.

Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się zgodnie z fakturami wykonawców, proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.

i) **Koszty gazu** sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy. Jednostką kosztów i opłat jest udział lokalu w nieruchomości.

j) **Koszty wywozu nieczystości stałych** rozliczane są na podstawie kosztów wynikających z faktur firm wykonujących usługę wywozu. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości w budynkach mieszkalnych jest udział lokalu.

k) **Koszty domofonów** utrzymania i eksploatacji ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości wyposażone w domofony. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów dla lokali wyposażonych w te urządzenia ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów jest udział lokalu.

2. Odpis na fundusz remontowy:

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.



Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym dokonując:

- odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
- odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych,
- odpis na fundusz remontowy od garaży.

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych winien być ustalony w wysokości nie mniejszej niż wynika to z wytycznych do planu gospodarczego na dany rok. Jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości.

3. Dostawa energii ciepłej na potrzeby c.o, podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzenie ścieków:

Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są regulowane w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

4. Inne koszty:

Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.

V. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 21.

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala Rada Nadzorczą.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu i opłat za używanie lokali.
4. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania dokonywane jest według zasad określonych w dziale IV skorygowane o:
 - przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku Spółdzielni,
 - przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 22.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali pokrywają koszty wymienione w § 20 niniejszego regulaminu.
2. **Właściciele lokali pokrywają koszty wymienione w § 20 z wyłączeniem podatku od nieruchomości/dotyczy tylko opłat za lokale/. Zobowiązani są do uiszczania tych opłat bezpośrednio do Gminy Miejskiej Słupsk, w której znajduje się dana nieruchomość.**
3. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami, na zasadach określonych w umowach najmu.

§ 23.

Obowiązek wnoszenia opłat za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

§ 24.

Za opłaty, o których mowa w § 23 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

1. stale zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
2. osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 25.

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z dołu do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. W odniesieniu do najemców, termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki poczynając od dnia następnego po terminie płatności.

§ 26.

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów nie zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 27.

W przypadku nieokreślenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy w kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami, w następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.

VI. Postanowienia końcowe

§ 28.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „RAZEM” w Słupsku dniu 29.09.2009r. i uwzględnia tekst jednolity ustalony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 25.05.2022 r.

Feder Fredy,

Kierownik gminy

Anna Świercka