

REGULAMIN
rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz
ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głogówku

Głogówek, grudzień 2019

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin stosuje się w budynkach wielolokalowych mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych, użytkowych wynajmowanych i przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni i stanowi podstawę do określania metod rozliczania kosztów Spółdzielni z członkami i użytkownikami lokali.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali opracowano w oparciu o:
 - 1/ Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 z 2001 poz. 27); z późniejszymi zmianami.
 - 2/ Ustawę z dnia 10.04.1997r. - Prawo Energetyczne (Dz.U. Nr 85 poz. 348) z późniejszymi zmianami,
 - 3/ Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85 poz. 388) z późniejszymi zmianami
 - 4/ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74/99 poz. 836)
 - 5/ Statut Spółdzielni,
 - 6/ umowy pomiędzy Spółdzielnią a dostawcami mediów.
3. Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:
 - * **członek-użytkownik lokalu** - osoba będąca członkiem spółdzielni i posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu;
 - * **użytkownik lokalu** - osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, ale nie będąca członkiem Spółdzielni;
 - * **członek-właściciel lokalu** - osoba będąca członkiem spółdzielni i posiadająca odrębną własność;
 - * **właściciel lokalu** - osoba posiadająca odrębną własność i nie będąca członkiem spółdzielni;
 - * **najemca** - osoba zajmująca lokal na podstawie umowy najmu;
 - * **udział w nieruchomości gruntowej** - stosunek powierzchni użytkowej lokalu do ogólnej powierzchni lokali w danej nieruchomości.

II. ZASADY OGÓLNE

1. Celem naliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest obciążenie tymi kosztami poszczególnych lokali w formie niżej określonych opłat:
 - 1) eksploatacja;
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) centralne ogrzewanie;
 - 4) dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków;
 - 5) wywóz nieczystości stałych;
 - 6) podatek od nieruchomości dla członków-użytkowników, użytkowników i najemców;
 - 7) Pożytki z najmu (dot. lokali mieszkalnych oddanych w najem, których właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa) .
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami (okresami) kalendarzowymi, za wyjątkiem pozycji wyszczególnionych w ust. 1.4/, 1.5/, dla których rozliczenie następuje w oparciu o odrębne regulaminy.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów wymienionych w ust. 1 jest roczny plan finansowo-gospodarczy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości.

III. FIZYCZNE JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla lokali mieszkalnych jest:
 - 1/ ilość zamieszkałych osób:
 - a/ za wywóz nieczystości stałych (śmieci);

b/ woda i kanalizacja

2/ m² powierzchni użytkowej dla:

- a/ kosztów eksploatacji,
- b/ funduszu remontowego,
- c/ podatku od nieruchomości dla członków-użytkowników, użytkowników oraz najemców,
- d/ centralne ogrzewanie,
- e/ spłata kredytu (dotyczy mieszkań lokatorskich obciążonych kredytem mieszkaniowym),
- f/ pożyczki z najmu (dotyczy lokali mieszkalnych Spółdzielni oddanych w najem).

3/ udział w nieruchomości:

- a/ za wykup gruntu na własność,

2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla garaży jest powierzchnia użytkowa.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dla lokali użytkowych jest: m² powierzchni użytkowej,
4. Zmiany w ilości zamieszkałych osób.
 - 1 / okresem rozliczeniowym jest miesiąc,
 - 2/ zmiany w ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych zgłaszanie przez użytkowników i właścicieli w ciągu danego miesiąca, będą następowały od pierwszego dnia miesiąca następnego.
 - 3/ zmiana ilości osób wymaga formy pisemnego oświadczenia z podaniem:
 - a/ danych osoby (właściciel, członek Spółdzielni, najemca),
 - b/ adresu lokalu, w którym następuje zmiana,
 - c/ ilości osób zamieszkujących lokal.
 - 4/ podstawą do umniejszenia kosztów, o których mowa w punkcie 1.1/ jest pisemne oświadczenie użytkowników lub właścicieli oraz pobyt poza stałym miejscem zamieszkania powyżej 2 miesięcy.

Użytkownik, właściciel zobowiązany jest do niezwłocznego powiadamiania Spółdzielni w razie zwiększenia liczby zamieszkałych osób lub powrotu po okresowym pobycie poza miejscem stałego zamieszkania. Rozliczenie z tytułu spóźnionego zgłoszenia zmiany osób zamieszkałych w danym lokalu wykraczającego poza okres miesięczny, w którym nastąpiło zgłoszenie dokonuje Urząd Miejski w Głogówku.

Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu mieszkalnym nie może być mniejsza niż 1. Szczególne odstępstwa rozpatruje Zarząd po przedłożeniu przez użytkownika stosownych dokumentów.

5. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń o wysokości co najmniej 220cm, znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni:

- > balkonów,
- > logii,
- > antresol,
- > pralni,
- > suszarni,
- > strychów
- > piwnic
- > części pomieszczeń o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm - 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w

nim oraz powierzchnię:

- > zajęta przez meble wbudowane lub obudowane,
- > zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu,
- > piwnic przynależnych do lokalu.

7. Powierzchnie użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się z pomiaru z natury względnie powykonawczej dokumentacji technicznej.
8. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

IV. ZASADY USTALANIA I ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. **Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm** obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni. W szczególności na koszty gzm składają się: koszty eksploatacji i konserwacji (utrzymania), odpis na fundusz remontowy.
3. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty gzm ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowych poszczególnych rodzaju lokali.
4. **Koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionego mienia Spółdzielni** pozostającego w bezpośrednim zarządzie są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie oraz obciążają koszty Spółdzielni.
5. Na koszty eksploatacji nieruchomości składają się koszty:
 - 1/ płace sprzątaczek i konserwatorów wraz z narzutami,
 - 2/ zużycie materiałów i drobnego wyposażenia (żarówki, skrobaki, spychacze do śniegu, miotły itp.)
 - 3/ zużycie mediów poza lokalami:
 - a/ zużycie energii elektrycznej i opłaty stałej dostawy energii elektrycznej,
 - b/ zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz opłaty stałej, zużytej poza lokalami, za wyjątkiem zużycia w pralni na potrzeby własne użytkownika lub właściciela lokalu;
 - 4/ koszty ogólne (zarządu), w tym: płace członków zarządu, pracowników zatrudnionych w komórkach zarządu, koszty transportu, koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów spółdzielni, pozostałe koszty funkcjonowania zarządu.
 - 5/ koszty konserwacji bieżącej,
 - 6/ koszty utrzymania zieleni
 - 7/pozostałe koszty eksploatacji, takie jak: koszty odczytów wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty rozliczeń mediów, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty utrzymania czystości i porządku z wyjątkiem sprzątania klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku, koszty usług: kominiarskich, odśnieżania i usuwania gołoledzi, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, dozoru mienia, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, konserwacji anten zbiorczych i domofonów, wymiany i legalizacji wodomierzy i inne;
 - 8/ Do kosztów eksploatacji ponadto zalicza się opłaty budżetowe (podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste, podatek od budowli), które z uwagi na potrzeby ewidencyjne ujmuje się jako odrębne pozycje opłat.

6. Odpis na fundusz remontowy.
Ewidencja wydatków i wpływów na fundusz remontowy prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębnie.
Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza. Dopuszcza się różnicowanie stawki odpisu w ramach poszczególnych nieruchomości.
7. Na **koszty świadczeń** składają się koszty: dostawy ciepła, wody do budynków i lokali, odbioru ścieków, wywozu nieczystości.
8. Na **koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezabudowanych** budynkami składają się w szczególności: podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, odpisy amortyzacyjne, ubezpieczenia rzeczowe, koszty utrzymania czystości, porządku i pielęgnacji zieleni, zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich oraz koszty konserwacji i remontów elementów związanych z tymi nieruchomościami.
9. **Pożytki z mienia Spółdzielni** (w tym korzyści z najmu lokali mieszkalnych) w części przewyższającej wydatki związane z jego eksploatacją i utrzymaniem pomniejszają koszty Spółdzielni.
10. **Pożytki z części wspólnych nieruchomości** w części przewyższającej wydatki związane z jego eksploatacją i utrzymaniem pomniejszają koszty gzm w zakresie utrzymania wszystkich lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
11. **Przychody lub koszty z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni** zasilają bądź obciążają poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni.
12. Poza kosztami gzm, w Spółdzielni występują zobowiązania i koszty z innych tytułów takich jak:
 - 1/ kredyty mieszkaniowe, które są rozliczane na poszczególne lokale (zwiększenie wkładów),
 - 2/ pozostałe koszty operacyjne i finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi, za wyjątkiem przychodów ze sprzedaży mienia i przychodów z praw majątkowych.
13. Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości, bez względu na to kto jest ich użytkownikiem.

V. USTALANIE OPŁAT ZA LOKALE

1. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości stanowi plan finansowo-gospodarczy na dany rok, uwzględniający wynik finansowy roku poprzedniego, w tym korzyści uzyskane z nieruchomości wspólnej, uchwalony przez właściwe organy Spółdzielni, a także inne koszty Spółdzielni, o których mowa w rozdz. IV ust. 12.
2. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat za używanie garaży w danej nieruchomości stanowi plan finansowo-gospodarczy na dany rok, uwzględniający wynik finansowy roku poprzedniego.
3. Plan finansowo-gospodarczy jest sporządzany w oparciu o koszty gzm poniesione w poprzednim roku obrachunkowym i faktyczny (już znany) oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy.
4. Stawki opłat na pokrycie kosztów gzm ustalane są indywidualnie dla każdej nieruchomości.
5. Opłatę miesięczną za używanie lokali mieszkalnych i garaży ustala się odrębnie dla każdego lokalu, na którą składają się poszczególne składniki, których wysokość ustalana jest zgodnie z zapisami Rozdz. III.
6. Oprócz opłat, o których mowa w ustępie poprzedzającym użytkownik i właściciel zobowiązany jest uiszczać zaliczkę na poczet kosztów ciepła (na potrzeby ogrzania pomieszczeń) oraz zimnej wody i odprowadzenie ścieków, które są ustalane, pobierane i rozliczane na warunkach określonych w odrębnych regulaminach.
7. Opłata miesięczna za używanie lokalu ulega zwiększeniu o przypadające na dany lokal mieszkalny zobowiązania z innych tytułów, o których mowa w rozdz. IV ust. 12.
8. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu różnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
 - 1/ członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal, z uwzględnieniem

zmniejszających tą opłatę, pożytków z części wspólnych nieruchomości oraz ewentualnych pożytków i przychodów z mienia oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w której znajduje się lokal mieszkalny.

- 2/ osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub najem lokalu; jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 8 pkt 1/, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków z części wspólnych nieruchomości oraz ewentualnych pożytków i innych przychodów z mienia oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
 - 3/ członek będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 8 pkt 1/, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości.
 - 4/ właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 8 pkt 3/, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków z części wspólnych nieruchomości oraz ewentualnych pożytków z wyodrębnionego mienia Spółdzielni i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
9. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za świadczenia, w wysokości ustalonej w umowie.
 10. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.
 11. Członek - właściciel lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.
 12. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu; nie niższe jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal, o ile ustawa nie stanowi inaczej.
 13. Gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie wolnego zawodu lub na prowadzenie działalności gospodarczej - powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność obciąża się w tej części podatkiem od nieruchomości wg stawek obowiązujących dla powierzchni związanych z działalnością gospodarczą, za wyjątkiem sytuacji, gdy ze względu na rodzaj prowadzonej działalności lokal wskazywany jest jedynie jako siedziba firmy.
 14. Jeśli garaż jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, stosuje się przepisy ustępu 13.
 15. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: opłaty za świadczenia, koszty eksploatacji, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów i w ostatniej kolejności na odpis na fundusz remontowy.

VI. USTALANIE INNYCH OPŁAT

1. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz z tytułu najmu na podstawie odrębnej umowy.
2. Za zainstalowanie na budynkach niemieszkalnych, ogrodzeniach lub postawienie na nieruchomości reklamy pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
3. Za dzierżawę terenów wewnątrzsiedlowych wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.

VII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

W ramach opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:

- a/ w odniesieniu do członków - Regulamin Porządku Domowego
- b/ w odniesieniu do najemców - Regulamin Porządku Domowego

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie, zastosowanie mają odpowiednie przepisy aktów prawnych wyszczególnionych w ust. I.2.
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2016 z dnia 29.12.2016 r.
3. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 28/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku z dnia 16.12.2019r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2020 r..

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GŁOGÓWKU**