

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez
Spółdzielnię Mieszkaniową w Leżajsku.

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.

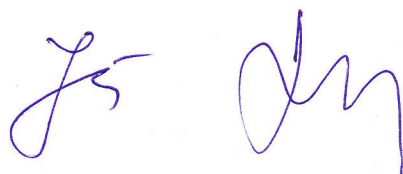
§ 2

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, działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
3. Nie rozlicza się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na pomieszczenia wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwnic, pomieszczenia tzw. pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne). Koszty utrzymania tych pomieszczeń obciążają koszty GZM nieruchomości, w której się znajdują.
4. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym:
energia elektryczna zużyta poza lokalami, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, obowiązkowe przeglądy budynków i instalacji, ubezpieczenia majątkowe zasobów oraz OC Członków Władz Spółdzielni Mieszkaniowej, usługi transportowe, rozliczenie kosztów lokali własnych, płace konserwatorów z narzutami i odpisami, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków i inne nieprzewidziane koszty związane z eksploatacją budynków,




- 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami w tym:
 - płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, obsługa prawna, obsługa informatyczna, szkolenia, materiały biurowe i komputerowe, badania bilansu, druku „Informatora” Spółdzielni, opłaty hostingowe za domenę Spółdzielni, koszty prowadzenia strony internetowej i inne nieprzewidziane koszty zarządzania,
- 3) koszty całorocznego utrzymania terenów zielonych, dróg, parkingów i chodników.
- 4) odpis na działalność społeczną i oświatowo – kulturalną,
- 5) opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe, podatek od towarów i usług (VAT) stanowiący koszty Spółdzielni,
- 6) koszty dostawy mediów w tym:
 - a) koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - c) koszty wywozu nieczystości stałych.

§ 4

1. Rozliczanie kosztów wymienionych w § 3 ust 4 prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty dostawy mediów takich jak energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz odpadów rozliczane są odrębnie dla każdego lokalu. Sposób rozliczania regulują odpowiednie regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
4. 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.
5. 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

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 1 m² powierzchni przynależnej,
 - jeden lokal mieszkalny,
 - liczba osób zamieszkujących lokal,
 - wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza, ciepłomierza,
 - wskazania podzielnika kosztów ciepła,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - 1 m² powierzchni gruntu,
 - jeden punkt pomiarowy poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu,
 - średnie zużycie w budynku.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.



3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 m² powierzchni przynależnej do lokalu.
4. W rozliczeniach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się powierzchnię lokali mieszkalnych i użytkowych wykazaną w przydziałach lokali lub umowach określających tytuł prawny do lokali, a powierzchnie przynależne według uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.
5. Przy naliczaniu opłat za wywóz nieczystości stałych, gdzie jednostką rozliczenia jest liczba osób zamieszkująca lokal stosuje się zasadę naliczania opłat według oświadczenia złożonego w Spółdzielni przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

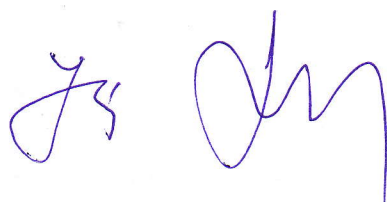
III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 6

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie w planie gospodarczym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zmiana opłat następuje od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, poza opłatami niezależnymi od Spółdzielni.
3. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego i pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje nabywcę lokalu od daty uzyskania prawa do lokalu, bez względu na tytuł prawny za pełny miesiąc, w którym nastąpiło nabycie prawa do lokalu do dnia ustania tego prawa.
5. W przypadku zmiany użytkownika w wyniku zbycia lub nabycia wnoszenie opłat za lokal obowiązuje na zasadach określonych w § 7.
6. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.

§ 7

1. Osobami zobowiązanymi do wnoszenia comiesięcznych opłat i zaliczek są osoby wymienione w § 143 Statutu Spółdzielni.
2. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu w danej nieruchomości.
3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1m² powierzchni użytkowej jednakowej dla wszystkich lokali w danej nieruchomości.
4. Opłatę miesięczną (zaliczkę) za dostawę wody i odprowadzania ścieków ustala się na warunkach określonych w regulaminie: „*Rozliczania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Leżajsku użytkowników lokali za zużycie wody i odprowadzenie ścieków*”.
5. Opłatę miesięczną (zaliczkę) za używanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na warunkach określonych w regulaminie: „*Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku*”.



6. Opłatę miesięczną za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się według zasad ustalonych przez Radę Gminy lub Miasta na obszarze której znajdują się zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.
7. Opłatę miesięczną za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się według stawki jednostkowej na 1m² powierzchni użytkowej lokali i powierzchni przynależnej jednakowej dla wszystkich lokali w danej nieruchomości. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin: „*Tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku*”.
8. Opłatę miesięczną za wymianę i legalizację wodomierzy ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu oraz przewidywanych kosztów wymiany lub legalizacji.
9. Termin wnoszenia opłat reguluje § 146 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni.

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 gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w pokrywaniu kosztów utrzymania mienia Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu na zasadach odrębnej własności jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w pkt 1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości.
3. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w pkt 2, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów Spółdzielni przeznaczonych na pokrycie części kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9

1. Wysokość opłaty eksploatacyjnej może być zwiększona dla lokali użytkowych z następujących powodów:
 - 1) zwiększona uciążliwość dla użytkowników lokali mieszkalnych z powodu funkcjonowania lokalu użytkowego w tej nieruchomości,
 - 2) zwiększona intensywność korzystania przez użytkowników lokalu z nieruchomości wspólnej: dróg, chodników i szlabanów parkingowych.
2. Wysokość opłaty eksploatacyjnej może być zmniejszona dla lokali użytkowych usytuowanych w piwnicach i przeznaczonych na drobne usługi dla mieszkańców (np.: usługi szewskie).



V. USTALANIE INNYCH OPŁAT

§ 10

W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, opłata za powierzchnię wykorzystaną na tę działalność zostaje ustalona jak dla lokali użytkowych.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14


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

§ 15

Za dodatkowe pomieszczenie użytkownik wnosi opłatę, która ze względu na usytuowanie pomieszczenia może być niższa niż opłata za lokale mieszkalne.

§ 16

1. Ubezpieczenie lokalu mieszkalnego w ramach indywidualnego ubezpieczenia mieszkania jest ubezpieczeniem dobrowolnym zgodnie ze złożonym wnioskiem. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który przystąpił do ubezpieczenia za pośrednictwem Spółdzielni, wnosi miesięczną ratę składki z tego tytułu w ustalonej wysokości.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który zechce za pośrednictwem Spółdzielni przystąpić do indywidualnego ubezpieczenia mieszkania osobiście składa w Spółdzielni deklarację. Okres ubezpieczenia liczy się od 1-go dnia miesiąca następnego po złożeniu deklaracji i wniesieniu składki.
3. Podstawą do przeprowadzenia likwidacji ewentualnej szkody jest comiesięczne wnoszenie przez użytkownika lokalu mieszkalnego ustalonych rat składki ubezpieczeniowej.



4. Raty składki ubezpieczeniowej wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych łącznie z opłatami za użytkowanie tych lokali, nie mają wpływu na rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani na ustalanie opłat za lokale Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.
5. Rezygnacja z udziału lokalu w ubezpieczeniu musi zostać złożona w formie pisemnej zgodnie z zasadami określonymi przez ubezpieczyciela i od tego momentu Spółdzielnia zaprzestaje naliczać składkę ubezpieczeniową.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

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

§ 18

Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej **NR 22/2003** z dnia **25.11.2003 r.**, a zmieniony uchwałami Rady Nadzorczej NR 7/2004 z dnia 25.05.2004 r., NR 35/2005 z dnia 29.11.2005 r., NR RN /106/2006 z dnia 20.12.2006 r., NR RN /13/2010 z dnia 24.11.2010 r. i NR RN /8/2018 z dnia 24.10.2018 r.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku Uchwałą **NR RN/6/2022** z dnia **22.06.2022 r.** z mocą obowiązującą od **01 lipca 2022 roku.**

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

Janina Walania

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku

Marek Leszczak