

# **REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W S.M., OSIEDLE MŁODYCH” W GORLICACH**

## **I. Postanowienia ogólne**

**1.1.** Członkowie Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ponosić opłaty zgodnie z postanowieniami statutu. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty wymienione w pkt. 12.2, 12.2.1, 12.3, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9 w terminie określonym w pkt. 12.14.

**1.2.** Celem Regulaminu jest ustalenie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) i ustalenie obciążeń poszczególnych lokali kosztami.

**1.3.** Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

**1.4.** Podstawą do rozliczeń kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

**1.5.** Jeśli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów g.z.m., dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

**1.6.** Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

**1.7.** Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to powierzchnię tą oblicza się według zasad określonych w polskiej normie PN 70/B -02365

**1.8.** Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów g.z.m. fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.

**1.9.** Koszty dzieli się na zależne i niezależne od Spółdzielni.

### **A. Kosztami zależnymi od Spółdzielni są:**

- koszty eksploatacji,
- koszty sprzątnięcia klatek schodowych,
- odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości,
- odpisy na fundusz remontowy ogólny,
- koszty działalności społeczno-kulturalnej.

### **B. Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są:**

- koszty ogrzewania i podgrzewania wody,
- koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- koszty zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- podatek od nieruchomości
- koszty ubezpieczenia nieruchomości.

## **II. Koszty eksploatacji**

**2.1.** Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Koszty nie związane bezpośrednio z budynkami są rozliczane zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni.

**2.2.** Koszty eksploatacji zasobów nie związane bezpośrednio z budynkiem są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych .

**2.3.** Koszty eksploatacji obejmują wydatki Spółdzielni poniesione na :

a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynku,

b) koszty przeglądów okresowych,

c) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami,

d) utrzymanie personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,

e) energię elektryczną zużyta do oświetlenia nieruchomości użytkowanych wspólnie,

**f)koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,**

**g) inne wydatki.**

**2.4.** Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów określonych w punkcie 2.3 przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określoną w pkt. 1.7 .

### **II. A. Koszty sprzątania klatek schodowych .**

2a.1. Koszty sprzątania klatek schodowych są ewidencjonowane i rozliczane w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w których wykonywana jest usługa.

2a.2. Średni roczny koszt sprzątania klatek schodowych ustala się poprzez podzielenie ogólnej kwoty kosztów przewidywanych do poniesienia na daną nieruchomość przez ilość lokali w danej nieruchomości z pominięciem lokali posiadających wejście bezpośrednio z zewnątrz budynku.

2a.3. Szczegółowe zasady wprowadzenia i rezygnacji z usługi sprzątania klatek schodowych określa Regulamin używania lokali i porządku domowego S.M. „Osiedle Młodych” .

## **III. Koszty remontów**

3.1. Zgodnie z **§ 136** Statutu Spółdzielnia tworzy :

- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości dla którego prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości w poszczególnych latach ,

- fundusz remontowy ogólny dla którego prowadzi zbiorczą ewidencję ogólnego funduszu remontowego w poszczególnych latach.

3.2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy remontowych, o których mowa w pkt. 3.1. reguluje odrębny „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi”.

## **IV. Koszty działalności społeczno-kulturalnej**

**4.1.** Koszty działalności społeczno-kulturalnej są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całych zasobów mieszkaniowych będących własnością Spółdzielni.

## **V. Koszty ogrzewania i podgrzewania wody rozliczane są wg. regulaminu rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o. podgrzewanie wody.**

### **VI. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków**

6.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz MPGK.

6.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku .

6.3 Zużycie zimnej wody rozliczane jest w okresach półrocznych.

6.4. Zużycie zimnej wody w lokalach rozlicza się w ten sposób, że od kosztów zużycia wody w całym budynku odejmuje się koszt zużycia wody w lokalach użytkowych i zużycia wody w mieszkaniach opomiarowanych. Różnica podlega rozliczeniu na średnią ilość osób zamieszkałych w mieszkaniach nieopomiarowanych.

6.5.a) W przypadku opomiarowania wszystkich lokali w budynku i wystąpienia różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku.

b) Uwzględnianie zużycia wody wg wskazań wodomierza indywidualnego jest uzależnione od przedstawienia ważnej legalizacji dopuszczającej to urządzenie do powszechnego stosowania oraz nie uszkodzenia założonych plomb.

c) Zużycie zimnej wody w lokalach budynku przy ul. Potockiego 7 rozlicza się w ten sposób, że od miesięcznych kosztów zużycia wody w całym budynku odejmuje się miesięczny koszt zużycia wody w lokalach opomiarowanych. Różnica podlega rozliczeniu na lokale nieopomiarowane.

6.6. Inny sposób rozliczenia kosztów zużycia wody, uwzględniający wskazania wodomierza głównego, może być wprowadzony za zgodą co najmniej 51% dysponentów mieszkań wyrażoną na piśmie.

6.7 . Na zgodny, pisemny, wniosek wszystkich dysponentów lokali w danym budynku Spółdzielnia może dokonać rozliczeń zużycia wody w oparciu o wodomierze nie posiadające ważnej legalizacji. Wniosek winien być złożony przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.

### **VII. Energia elektryczna w pomieszczeniach ogólnego użytku**

7.1. Koszty wspólnego zużycia energii elektrycznej są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla poszczególnych *nieruchomości*. Od wskazań licznika głównego odejmuje się zużycie energii elektrycznej zużytej przez lokale użytkowe, podwykonawców, biuro SM i inne.

### **VIII. - skreślony**

### **IX. Koszty podatku od nieruchomości**

9.1. Koszty podatku od nieruchomości ustala się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości na podstawie obowiązujących stawek powierzchni objętej podatkiem. Koszty których nie można przyporządkować do danej nieruchomości obciążają koszty eksploatacji.

### **X. Koszty ubezpieczenia nieruchomości**

10.1. Koszty majątkowe ubezpieczenia ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie z podziałem na nieruchomości mieszkalne i użytkowe.

### **XI. Zasoby zlecone w administrowanie**

11.1. Koszty eksploatacji zasobów obcych są ewidencjonowane odrębnie z rozbiem na jednostki zlecające – wg. zasad określonych w umowach.

## **XII. Opłaty za używanie lokali**

12.1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów g.z.m. obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali zajmowanych przez:

- a) członków Spółdzielni posiadających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
- b) członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokalu,
- c) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
- d) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu,
- e) osoby zajmujące lokale na podstawie umów najmu i bez tytułu prawnego, z wyłączeniem postanowień działu II, III, IV.

12.2. Podstawą do określania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej **ustalany zgodnie z pkt. 2.4.**

12.2.1 Podstawą do określania obciążeń poszczególnych lokali kosztami sprzątnięcia klatek schodowych jest średni roczny koszt w przeliczeniu na liczbę lokali danej nieruchomości z pominięciem lokali posiadających wejście bezpośrednio z zewnątrz budynku.

12.3. Opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości oraz na fundusz remontowy ogólny są ustalane w wysokości zapewniającej pokrycie pełnych potrzeb związanych z remontami należącymi do obowiązków Spółdzielni.

12.4. Opłaty na pokrycie kosztów działalności kulturalno-oświatowej ustala się w oparciu o plan tej działalności w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> pu.

12.5.

12.6. Zasady wnoszenia opłat za c.o. i podgrzewania wody reguluje regulamin rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o. i podgrzewania wody.

12.7. Wysokość opłat za wodę i odprowadzenie ścieków ustala się na podstawie obowiązujących cen oraz :

- deklarowanego zużycia w lokalach opomiarowanych, lub
- przewidywanego zużycia w lokalach nieopomiarowanych w m<sup>3</sup>/osobę ,
- na pokrycie różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych nalicza się opłatę zaliczkową skalkulowaną przez Zarząd.

12.8. Opłatę zaliczkową na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej dla pomieszczeń ogólnego użytku ustala się na podstawie aktualnych cen i przewidywanego zużycia energii.

12.9. Podatek od nieruchomości ustala się na podstawie obowiązujących stawek i opodatkowanych powierzchni będących własnością Spółdzielni.

12.10 Wysokość zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów określonych w **pkt.** 12.2-12.4, 12.6 ustala Rada Nadzorcza na podstawie kalkulacji przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni.

12.11. Wysokość zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów określonych w rozdziale 12.7-12.9 ustala Zarząd Spółdzielni.

12.12 Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:

- 1 Odszkodowanie w wysokości najwyższej stawki czynszu uzyskanego przez Spółdzielnię z najmu lokalu.
2. Opłaty za świadczenia związane z eksploatacją mieszkań.

12.13. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po

tym dniu.

**12.14.** Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 20 każdego miesiąca.

**12.15.** Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę .

**12.16.** Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek za zwłokę, jeśli opóźnienie we wnoszeniu opłat nie przekroczyło 1 miesiąca i było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i uregulował on zaległość podstawową.

**12.17.** Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

**12.18.** Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia) jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić pisemnie co najmniej 3 dni przed tą datą.

**12.19.** O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia pisemnie osoby wymienione w pkt.12.1:

a) co najmniej 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem pkt. 12.19 b,

b) w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów, nieczystości ciekłych Spółdzielnia zawiadamia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

### **XIII. Zasady rozliczeń z użytkownikami lokali**

**13.1.** Opłaty pobrane od użytkowników lokali stanowią podstawę do rozliczenia kosztów określonych w rozdziale *V-VI*.

**13.2.** Rozliczenie obejmuje porównanie poniesionych kosztów z opłatami zaliczkowymi pobranymi od odbiorców.

**13.3.** Jeśli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi kosztami i pobranymi od użytkowników lokali opłatami zaliczkowymi, to różnica ta winna być zaliczona w poczet opłat za najbliższe miesiące lub zwrócona.

**13.4.** Rozliczenie, o którym mowa w pkt. 13.1 winno być dokonane do 31 marca po upływie roku kalendarzowego.

**13.5.** *Różnica między kosztami określonymi w działach II-IV oraz VII-X a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.*

Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/VII/2016 dnia 26 lutego 2016r. **oraz znowelizowany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/VIII/2018 dnia 29 listopada 2018r.** i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.