

REGULAMIN

szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 16.12.1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2021.648)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2021.1208)
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U.2021.1048)
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U.2022.172)
5. Statut Spółdzielni.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami, które posiadają spółdzielcze prawo do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz lokali o innym przeznaczeniu stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, bądź objęte jej zarządem.

§ 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.

ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWMI I POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) obejmują wszystkie ponoszone przez Spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości, dostawę mediów i usług oraz zobowiązaniami spółdzielczymi z innych tytułów.

2. Na koszty „gzm” składają się w szczególności:

1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

energia elektryczna zużyta poza lokalami, utrzymanie czystości w otoczeniu budynku, obowiązkowe przeglądy budynków, usługi kominiarskie, ubezpieczenia części wspólnych, płace konserwatorów osiedlowych z narzutami i odpisami, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, czyszczenie osadników, rozliczania ubytków wody i kanalizacji, opłata stała za wodomierze budynkowe i inne koszty eksploatacyjne, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków,

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 zarządzania,

3) koszty dostawy wody i odbiorów ścieków i utrzymania pionów tych instalacji,

4) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania,

5) koszty wywozu nieczystości stałych,

6) koszty eksploatacji domofonów,

7) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

8) koszty wymiany i legalizacji wodomierzy na elektroniczne wodomierze z odczytem radiowym (opłata celowa),

9) opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni itp.

10) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

3. Nie rozlicza się kosztów „gzm” na pomieszczenia ogólnego użytku, jak np. pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków itp., o ile nie zostały przekazane w użytkowanie na podstawie umowy najmu.

§ 4

1. Koszty „gzm” są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku kosztów „gzm” dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji tych kosztów, są one dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

2. Rozliczenie kosztów „gzm” (za wyjątkiem kosztów dostawy energii cieplnej oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków) dokonywane jest w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym.

3. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów.

4. Różnica powstała między rzeczywistymi kosztami a przychodami „gzm” w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- jeden lokal mieszkalny,
- liczba osób zamieszkujących lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego,
- wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- 1 m² powierzchni gruntu.

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 6

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie w „planie gospodarczo – finansowym” przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.

2. Podstawą do ustalenia wysokości jednostkowych stawek opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów „gzm” z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego oraz pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów „gzm”.

3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni oraz wymiaru opłat za używanie lokali. Zmiana opłat następuje w dacie przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej, poza opłatami niezależnymi od Spółdzielni.

4. Opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych, wody i ścieków mogą ulec zmianie na zasadach określonych każdorazowo w uchwałach Rady Miasta i Gminy Łosice oraz decyzjach wydanych przez właściwy organ.

§ 7

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów „gzm” za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.

2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości, odpisów na fundusz remontowy, ustala się według stawki jednostkowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się - na 1 osobę zamieszkałą w lokalu zgodnie ze złożonym oświadczeniem użytkownika lokalu mieszkalnego,

4. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustala się - na 1 m³ zużycia, zgodnie ze złożonym oświadczeniem użytkownika lokalu mieszkalnego,

5. Opłatę miesięczną za używanie lokali w części dotyczącej kosztów dostawy energii cieplnej, ustala się według stawek jednostkowych określonych w obowiązujących w tym zakresie regulaminach.

6. Opłatę wynikającą z różnicy wskazań wodomierzy głównych i indywidualnych ustala się wg aktualnie obowiązujących cen.

7. Opłatę celową za wymianę i legalizację wodomierzy na elektroniczne wodomierze z odczytem radiowym, ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody w lokalu.

§ 8

Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokali nie jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa w Spółdzielni oraz stopnia atrakcyjności.

§ 9

1. Opłaty, o których mowa w § 7 i § 8 powinny być uiszczane co miesiąc z góry za dany miesiąc w terminie do 20-go każdego miesiąca w kasie Spółdzielni, placówkach poczty lub banku (za datę zapłaty uważa się wpływ środków na rachunek bankowy Spółdzielni).

2. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

§ 10

1. O zmianach stanu zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w terminie 7 dni od daty jej zaistnienia.

2. Zmiana ilości zamieszkałych osób zgłoszona:

1) do 15-go dnia danego miesiąca jest uwzględniona do rozliczeń za pełny miesiąc:

2) po 15-tym dniu danego miesiąca jest uwzględniona od pierwszego dnia miesiąca następnego.

W przypadku zmian w ilości zamieszkałych osób nie zgłoszonych, a ujawnionych przez Spółdzielnię, Spółdzielnia może naliczyć wyższe opłaty eksploatacyjne, stosownie do ujawnionej ilości osób zamieszkujących dany lokal. Powyższe zasady obowiązują również przy zmianie właściciela lokalu w trakcie miesiąca, chyba że strony postanowią inaczej.

3. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyska wiarygodną informację, że w danym lokalu stale zamieszkuje lub faktycznie korzysta większa ilość osób niż była zgłaszana wg złożonego oświadczenia, a użytkownik lokalu nie poinformował Spółdzielni o powyższym fakcie, od następnego miesiąca Spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia opłat, liczonych od osób zgodnie z informacją o ilości osób, informując o tym fakcie użytkownika lokalu.

4. Za okresy minione (wstecz) zwolnień nie udziela się.

INNE OPŁATY

§ 11

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia innych (dodatkowych) opłat za:

- a) obsługę systemu rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania, która będzie każdorazowo uwzględniana i pobierana w ramach rozliczenia indywidualnego kosztów centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy,
- b) opłaty celowe ustalane przez Radę Nadzorczą,
- c) inne ustalone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Za zainstalowanie na budynkach lub postawienie na nieruchomości urządzenia reklamowego, pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

Zasady ustanawiania praw, wynajmowania i ustalania opłat za lokale użytkowe, w tym wykorzystanie lokali mieszkalnych na działalność gospodarczą, określa każdorazowo Rada Nadzorcza.

§ 13

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

§ 14

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4../2022 z dnia **4 maja 2022 r.** z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.



SEKRETARZ RADY NADZ.

Zenobiusz Parafiańczuk

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZ.

Justyna Marciniuk

