

## REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska”

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2018r. poz. 845).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2018r. poz.1285).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2019r. poz. 737).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2018r. poz. 1025).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” zarejestrowany 06.08.2018r. sygnatura: KA VIII NS-REJ. KRS/025209/18/205.

### I. ZASADY OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:
  - **nieruchomość budynkowa** – budynek mieszkalny stanowiący własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny zawarty w księdze wieczystej danej nieruchomości,
  - **nieruchomość wspólna** – grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
  - **pomieszczenia przynależne** – przypisane do lokalu pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały. W szczególności są nimi piwnice,
  - **mienie Spółdzielni** – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych; w szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie Spółdzielni,
  - **pożytki** – przychody z mienia Spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości, w szczególności czynsz najmu lub dzierżawy,
  - **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali,
  - **powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę wymiaru opłat** – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali

w danej nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak jest takiej uchwały, powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu,

- **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca, dzierżawca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- **osoby zamieszkałe w lokalu** – osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu, mimo nieposiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.

3. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
- b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- c) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
- d) najemców i dzierżawców lokali,
- e) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

4. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:

- a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m<sup>2</sup>,
- b) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- c) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
- d) liczba wodomierzy w lokalu,
- e) 1 lokal za dostęp do podstawowego pakietu RTV.

## **II. ZASADY KWALIFIKOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW**

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, zobowiązaniami spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.

2. Na koszty gzm składają się w szczególności:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
  - energia elektryczna zużyta poza lokalami (oświetlenie klatek schodowych, piwnic i otoczenia budynków, napęd urządzeń technicznych itp.),
  - utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków, oraz w otoczeniu budynków,
  - obowiązkowe przeglądy budynków,
  - usługi kominiarskie,
  - ubezpieczenia majątkowe,
  - usługi transportowe,
  - wynagrodzenia (z narzutami) i inne świadczenia na rzecz pracowników administracyjno-biurowych, dozorców, sprzątaczk,
  - konserwacja nieruchomości i związane z tym materiały konserwacyjne i eksploatacyjne,
  - dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja,

- czyszczenie osadników, utrzymanie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - woda zużyta w wyniku awarii sieci wodno-kanalizacyjnych,
  - obsługa stacji wymienników,
  - konserwacja domofonów,
  - podatek od nieruchomości w części dotyczącej mienia Spółdzielni,
  - opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w części dotyczącej mienia Spółdzielni,
  - amortyzacja,
  - narzut kosztów ogólnych Spółdzielni (amortyzacja, materiały biurowe, utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, usługi informatyczne, wynagrodzenia z narzutami i odpisy pracowników dyrekcji, koszty działalności organów samorządowych, koszty badań i lustracji, ubezpieczenie osobowe członków zarządu, składki do związków rewizyjnych i inne koszty eksploatacyjne),
- b) odpisy na fundusz remontowy,
  - c) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - d) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
  - e) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - f) koszty dostawy gazu,
  - g) koszty pakietu podstawowego TV,
  - h) opłata na wymianę wodomierzy,
  - i) podatek od nieruchomości w części przypadającej na dany lokal,
  - j) opłaty przekształceniowe za grunt w części przypadającej na dany lokal,
  - k) koszty korespondencji.
3. Koszty gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku, gdy koszty dotyczą więcej niż jednej nieruchomości, a nie jest możliwe określenie kosztów dla danego budynku, koszty te rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, bądź ilości osób zamieszkałych w lokalach.
  4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła do podgrzania wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków ( w zależności od miejsca opomiarowania). W przypadku opomiarowania wody na węźle zbiorczym (wymienniki) koszty rozlicza się na budynki proporcjonalnie do ilości wody mierzonej przez wodomierze indywidualne w poszczególnych lokalach nieruchomości budynkowej ( odrębnie woda zimna i woda podgrzana).
  5. Koszty dostawy energii cieplnej dla celów C.O. są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków (w zależności od miejsca opomiarowania). W przypadku opomiarowania na węźle zbiorczym (wymienniki) koszty rozlicza się według mocy cieplnej na budynki mieszkalne i budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a następnie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.
  6. Okresem rozliczeniowym dla kosztów gzm jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów ciepła, które są rozliczane zgodnie z odrębnymi regulaminami.

### III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

1. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Kalkulacja kosztów gzm uwzględnia wynik finansowy roku poprzedniego oraz pożytki z mienia Spółdzielni i części wspólnych nieruchomości.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu finansowo-gospodarczego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu finansowo-gospodarczego oraz jeżeli to konieczne o korekcie wysokości opłat.
3. Wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od posiadania statusu członkowskiego, a także od kosztów dotyczących przetwarzania i dostarczania ciepła do lokali, a ponoszonych na stacjach wymienników ciepła, do których spółdzielnia posiada tytuł własności.
4. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się wg stawki jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
5. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się wg stawki jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
6. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się na warunkach określonych w odrębnym regulaminie.
7. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewania wody ustala się na warunkach określonych w odrębnych regulaminach.
8. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu.
9. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy gazu sieciowego do lokali w budynku wyposażonym w zbiorczy gazomierz ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu. Wysokość opłaty ustalonej zaliczkowo podlega rozliczeniu 4 razy w roku, tj. według stanu na 31 marca, 30 czerwca, 30 września i 31 grudnia każdego roku.
10. Opłatę za pakiet podstawowy TV ustala się dla lokali, do których dostarczony jest sygnał w odniesieniu na 1 lokal.
11. Opłatę za wymianę wodomierzy rozliczaną w funduszu remontowym ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej i ciepłej w lokalu. Opłata jest wnoszona ratalnie, przy czym wysokość miesięcznej raty stanowi 1/60 kosztów wymiany.
12. Opłatę z tytułu podatku od nieruchomości w części przypadającej na dany lokal, ustala się odrębnie dla każdego mieszkania z zastosowaniem obowiązujących stawek dla powierzchni mieszkania, powierzchni pomieszczeń przynależnych oraz ułamkowej części powierzchni działki.
13. Opłatę przekształceniową za grunt w części przypadającej na dany lokal, ustala się odrębnie dla każdego mieszkania z zastosowaniem obowiązujących cen dla gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.
14. Opłatę za sprzątnięcie klatek schodowych przez firmę zewnętrzną w zasobach SM „Łaziska” ustala się od lokalu mieszkalnego.
15. Obowiązek wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokalu powstaje z dniem, w którym lokal został postawiony przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika lokalu.

16. W przypadku osób nabywających lokal w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem wygrania przetargu.
17. W przypadku zmiany użytkownika lokalu obowiązek wnoszenia opłat przechodzi na nabywcę począwszy od dnia w którym nastąpiło uzyskanie prawa do lokalu. Z tym dniem przechodzą na nowego nabywcę wszelkie korzyści i ciężary wynikające z rozliczenia opłat za media.  
W przypadku ustalenia pomiędzy stronami innego sposobu rozliczenia zawartego w akcie notarialnym stosuje się zapisy wynikające z tego aktu.
18. Naliczenia opłat czynszowych zależnych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, a także od statusu członka Spółdzielni, korygowane są:
  - a) jeżeli zmiana następuje do 15 dnia miesiąca – w danym miesiącu po otrzymaniu przez Spółdzielnię stosownego oświadczenia,
  - b) jeżeli zmiana następuje po 15 dniu miesiąca – w następnym miesiącu, po otrzymaniu przez Spółdzielnię stosownego oświadczenia.
19. Obowiązek zgłoszenia zmiany ilości osób zamieszkałych spoczywa na członku Spółdzielni lub właścicielu posiadającym tytuł prawny do lokalu, w szczególności w przypadkach:
  - a) urodzenia się dziecka,
  - b) zgonu osoby zamieszkującej lokal,
  - c) zamieszkiwania w lokalu każdej osoby przez okres dłuższy niż jeden miesiąc.
20. Wszystkie zmiany dotyczące liczby zamieszkałych w lokalu osób winny być zgłoszone do Spółdzielni niezwłocznie, nie później niż w terminie do 7 dni od zaistnienia zdarzenia.
21. W przypadku nie zgłoszenia osoby zamieszkałej w danym lokalu Spółdzielnia ma prawo naliczyć opłaty zależne od ilości osób w wysokości trzymiesięcznego wymiaru opłat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
22. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, użytkownik i najemca nie mogą, bez zgody Spółdzielni korygować wysokości opłat za używanie lokalu, ani potrącać swoich należności od Spółdzielni.
23. Opłatę za używanie lokalu wnosi się za miesiąc z góry, do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca.
24. W przypadku zamiaru zbycia mieszkania i potrzeby uzyskania ze Spółdzielni zaświadczenia o nie zaleganiu z opłatami, obowiązek wniesienia opłaty za bieżący miesiąc przypada na dzień poprzedzający wydanie zaświadczenia.
25. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpłaty środków pieniężnych do kasy lub wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni. Od nieterminowo dokonywanych wpłat Spółdzielnia nalicza maksymalne odsetki za opóźnienie zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.
26. W przypadku występującego zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, Spółdzielnia ma prawo w pierwszej kolejności zaliczyć dokonaną wpłatę na poczet odsetek od zadłużenia, a następnie na pokrycie najstarszych należności.

#### **IV. USTALANIE INNYCH OPŁAT.**

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkująca wykorzystuje część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, opłata za powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność zostaje ustalona jak dla lokali użytkowych.
2. Najemca lokalu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.
3. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi opłatę w formie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.
4. Koszty ponoszone na utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność własną Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.
5. Za zainstalowanie na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia, w tym reklamy, pobierana jest opłata w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z umową.
6. Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej lub na inne cele, pobierana jest opłata w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z umową.

#### **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” w Łaziskach Górnych Uchwałą Nr 15/2019 z dnia 16.05.2019r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

*Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr 4/2020r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” w Łaziskach Górnych z dnia 28.04.2020r. w sprawie wprowadzenia zmian w regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” oraz uchwałą nr 1/2022r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska” w Łaziskach Górnych z dnia 18.02.2022r. w sprawie wprowadzenia zmian w regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łaziska”.*