

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BARBARA”**

**ul. Wiejska 8, 41-503 Chorzów**

## **REGULAMIN**

**w sprawie zasad rozliczania  
kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”**

**Zatwierdzony Uchwałą Nr 21/2016 Rady Nadzorczej SM „Barbara” w dniu 01.06.2016r.**

## **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, właścicieli 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 PORZEZ SPÓŁDZIELNIĘ**

### **§3**

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, 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, zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
3. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się w szczególności:
  - a. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości: utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, usługi kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe, usługi transportowe, płace konserwatorów osiedlowych z narzutami, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, czyszczenie osadników, rozliczania ubytków wody i ścieków,

- sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków, usługi instalacyjne, podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni,
- b. koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami: płace pracowników z narzutami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, materiały biurowe, badanie bilansu, prenumeraty, usługi informatyczne, obsługa prawna, inne koszty eksploatacyjne,
  - c. obowiązkowe przeglądy techniczne budynków: gazowe, elektryczne oraz kominiarskie,
  - d. koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów: energia elektryczna, obsługa techniczna, konserwacje bieżące, przeglądy UDT,
  - e. koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
  - f. koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody,
  - g. koszty wywozu nieczystości stałych,
  - h. koszty eksploatacji domofonów,
  - i. koszty pakietu podstawowego TV,
  - j. koszty utrzymania czystości na klatkach schodowych,
  - k. odpisy na fundusz remontowy nieruchomości,
  - l. opłata za wodomierz budynkowy – zbiorczy,
  - m. opłata za wieczyste użytkowanie gruntów.
4. Nie rozlicza się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na pomieszczenia ogólnego użytku jak np. pralnie, suszarnie itp., o ile nie zostały przekazane w użytkowanie na podstawie umowy najmu.

#### §4

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz

działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje w oparciu o postanowienia określone w § 5.

3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonana jest korekta planu gospodarczego i ustalenie nowego wymiaru opłat.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnym.

## **§5**

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- jeden lokal mieszkalny,
- liczba osób zamieszkujących lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza,
- wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- jedna osoba w przypadku gdy nikt nie został zgłoszony do w 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 w dacie przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej, 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 oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do ustania tego prawa.

5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu lub zbycia lokalu przez Spółdzielnię albo właściciela naliczenia opłat dokonuje się w następujący sposób:
  - a. od 1 – 15 dnia miesiąca naliczenia będą w pełnej wysokości;
  - b. od 16 – 30 dnia miesiąca naliczenia będą w połowie wysokości za wyjątkiem opłat ustalonych w oparciu o urządzenia pomiarowe w lokalu oraz naliczanych od ilości osób;
  - c. Przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni;
  - d. Rozliczenie opłat za wodę i ścieki oraz za centralne ogrzewanie jest ustalone w odrębnych regulaminach.
6. W przypadku ustalenia pomiędzy stronami innego sposobu rozliczenia zawartego w akcie notarialnym postanowienia ust. 5 nie mają zastosowania.
7. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zwiększenie lub zmniejszenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat za wywóz nieczystości następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
8. W przypadku czasowej nieobecności w lokalu mieszkalnym potwierdzonej pisemnym oświadczeniem, opłata za wywóz nieczystości stałych nie będzie pobierana. Czasowa nieobecność nie zwalnia z pozostałych opłat naliczanych w oparciu o zapisy zawarte w § 5 i powinna obejmować pełne miesiące kalendarzowe.

## §7

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów GZM za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów ustala się wg stawki jednostkowej na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
4. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się na warunkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

5. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody ustala się na warunkach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania według podzielników kosztów oraz według powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.
6. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu.
7. Opłatę za antenę zbiorczą radiowo – telewizyjną ustala się dla każdego lokalu w budynku wyposażonym w instalację AZART.
8. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej eksploatacji domofonów ustala się dla lokali wyposażonych w urządzenia domofonowe na 1 lokal.
9. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej utrzymania czystości na klatkach schodowych ustala się dla lokali, gdzie spółdzielnia przejęła sprzątanie klatek na 1 lokal. Spółdzielnia przejmuje utrzymanie czystości w budynku lub klatce schodowej po wyrażeniu zgody przez 100 % użytkowników lokali tego budynku lub klatki.
10. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej przeglądów technicznych ustala się na 1 lokal.
11. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się według stawki jednostkowej na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin.
12. Opłatę za wymianę i legalizację wodomierzy po upływie ważności cechy legalizacyjnej ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu. Ustala się jednorazową opłatę wg ceny obowiązującej w chwili wymiany, na podstawie faktury. Użytkownik dokonujący wymiany lub legalizacji we własnym zakresie musi dostosować typ wodomierza do obowiązującego w budynku systemu pomiarowego.

## **IV. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

### **§ 8**

Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty GZM, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne jak w ust. 1, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust.1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.
4. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w ust. 3, bez uwzględnienia zmniejszających te opłatę pożytków Spółdzielni.
5. Najemca Spółdzielni jest zobowiązany w opłacie miesięcznej pokrywać koszty GZM w tym wносить odpis na fundusz remontowy, bez uwzględniania zmniejszających, tę opłatę pożytków Spółdzielni.

### **§ 9**

1. Najemcy garaży i lokali użytkowych wnoszą opłatę wg stawki ustalonej przez Radę Nadzorczą .
2. Najemcy garaży i lokali użytkowych nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu remontowego i nie wnoszą opłat z tego tytułu.

## **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 obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.

## § 13

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

## § 14

Za dzierżawę gruntu pobierana jest opłata zgodnie z umową.

## § 15

Użytkownik dodatkowego pomieszczenia gospodarczego wnosi za najem pomieszczeń opłatę zgodnie z umową.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 16

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

### §17

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr **21/2016 z dnia 01.06.2016r.** z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Tracą moc regulaminy przyjęte uchwałami Rady Nadzorczej

- nr 10/2008 z dnia 24.09.2008r. oraz
- 13/2003 z dnia 17.09.2003r.