

R E G U L A M I N

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2020 roku poz. 1465),
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 80 z 2000 roku poz. 903 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 ze zmianami),
4. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniem Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im do dyspozycji lokali, uiszczają oni opłaty określone w pkt 1 i 2 oraz innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, w innych wydatkach zarządu tymi nieruchomościami na tych samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach-

nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni określonych w pkt. 1 i 2.

5. Pożytki to przychody z części wspólnych nieruchomości z wynajmu pomieszczeń wspólnych, z dzierżawy gruntów, z wynajmu pomieszczeń i lokali użytkowych, z reklam itp. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przypadają:
 - na lokale o statusie odrębnej własności,
 - na lokale będące własnością Spółdzielni oraz własnością członków Spółdzielni,Jednostką rozliczeniową pożytków jest m² powierzchni w/w lokali w nieruchomościach.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) koszty obsługi eksploatacyjnej i zarządzania nieruchomością,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - 4) dostawę energii cieplnej na cele grzewcze,
 - 5) wywóz nieczystości stałych,
 - 6) podatek od nieruchomości,
 - 7) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 8) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w wyodrębnionych nieruchomościach.
7. Organizacyjne jednostki rozliczenia:

Przyjmuje się organizacyjną jednostkę rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów zgodnie z klasyfikacją wynikającą z prawa budowlanego w skali nieruchomości. Według niej, w Spółdzielni przyjmuje się następujące jednostki rozliczeniowe:

 - budynki wielorodzinne wchodzące w skład poszczególnych nieruchomości,
 - lokale użytkowe,
 - garaże.
8. Fizyczne jednostki rozliczenia.
 - 1) Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
 - 2) Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych rozliczane są na podstawie odczytów wskazań wodomierza, a w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych – od ilości osób zameldowanych w mieszkaniu.
 - 3) Opłaty za dostawę i rozliczenie kosztów energii cieplnej na cele grzewcze, ustalone są w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.
 - 4) Opłaty za energię elektryczną dla garaży posiadających liczniki indywidualne, ustala się według odczytu ich wskazań i ceny za energię według aktualnej taryfy.
 - 5) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, toalety itp.
 - 6) Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się zgodnie z uchwałami Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
 - 7) Fundusz remontowy tworzy się z odpisów według stawek w złotych na 1 m² powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i użytkowych, ustalonych przez Radę Nadzorczą.

- 8) Obciążenie z tytułu podatków od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego są dokonywane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 9) Zasady opłat dla poszczególnych jednostek rozliczania, określają szczegółowo regulaminy uchwalone przez radę Nadzorczą.
- 10) Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, uchwalane przez Radę Nadzorczą.
- 11) Jeżeli po uchwaleniu planu kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

III. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni rozlicza się jednolicie dla każdej jednostki organizacyjnej określonej w rozdziale II ust. 7 z uwzględnieniem rodzaju posiadanego prawa do lokalu.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - 1) Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - 2) Energię elektryczną do oświetlenia nieruchomości i jej części wspólnych,
 - 3) Wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - 4) Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - 5) Wynagrodzenia pracowników związanych bezpośrednio z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - 6) Narzut kosztów ogólnego Zarządu i utrzymania mienia Spółdzielni,
 - 7) Inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pkt 2-8 ust. 6 rozdziału II.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność, są obciążone taką częścią kosztów eksploatacyjnych danej nieruchomości jaka wynika z ich powierzchni użytkowej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacyjnymi danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu, która jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali może być wyższa niż

wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeżeli sposób korzystania tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

5. Odpisy na fundusz remontowy:
 - 1) obciążenia poszczególnych nieruchomości lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni odpisami na fundusz remontowy są ustalane według stawek w zł/m² przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez nią stawki odpisów są jednakowe dla poszczególnych organizacyjnych jednostek rozliczeniowych wymienionych w rozdziale II ust. 7 (za wyjątkiem garaży),
 - 2) jeżeli lokal stanowi odrębną własność, a jego właściciel nie jest członkiem Spółdzielni, to jest on obciążany odpisami na fundusz remontowy według stawek obowiązujących jak dla członków Spółdzielni. Obowiązek wnoszenia takich stawek odpisu obowiązuje także osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe prawa do lokali,
 - 3) w ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. ocieplenie budynków, wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji itp.)
6. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok kalendarzowy sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - 1) kwotę należnych odpisów na fundusz remontowy,
 - 2) kwotę poniesionych nakładów na remonty w danej nieruchomości,
 - 3) wysokość funduszu remontowego na koniec roku.
7. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
8. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę i odprowadzenie ścieków uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości według wskazań wodomierzy głównych i cen stosowanych przez usługodawców. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, w tym koszty legalizacji wodomierzy określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie”.
9. Rozliczenie kosztów gospodarki odpadami komunalnymi.
 - 1) Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych zobowiązani są do zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny.
 - 2) Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi rozliczane są miesięcznie według deklaracji złożonej przez Spółdzielnię do Miasta-Gminy. Podstawę do złożenia deklaracji stanowi ilość osób zamieszkujących w lokalu według złożonych oświadczeń użytkowników lokali.
 - 3) Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do poinformowania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu oraz każdorazowej zmianie tej liczby osób poprzez złożenie pisemnego oświadczenia niezwłocznie po zaistnieniu każdej zmiany, nie później jednak niż w terminie 7 dni. W przypadku braku oświadczenia przyjmuje się ilość osób zamieszkałych według ewidencji Spółdzielni.

- 4) W przypadku niedopełnienia obowiązku złożenia oświadczenia i jego aktualizacji, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność (w tym finansową) z tytułu niewykazania osób zamieszkujących w lokalu i nienaliczenia z tego tytułu opłat, niezależnie od ewentualnego postępowania prowadzonego przez właściwy organ podatkowy.
 - 5) Koszty opłat za wywóz nieczystości (gospodarowania odpadami komunalnymi) dla lokali mieszkalnych ustala się w oparciu o ilość osób wykazanych w oświadczeniach składanych przez użytkowników lokali (stanowi załącznik do deklaracji) i stawki opłaty uchwalonej przez Radę Miejską w Wołczynie.
 - 6) Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana pod warunkiem złożenia jej nie później niż do 20 dnia miesiąca za miesiąc, w którym ona nastąpiła.
 - 7) Nie koryguje się obciążeń i rozliczeń za wywóz nieczystości za poprzednie okresy, jeżeli lokator nie złożył stosownych dokumentów, stanowiących podstawy do obniżenia opłat.
 - 8) Dodatkowe koszty wywozu odpadów ponoszone przez Spółdzielnię, w szczególności koszty wywozu odpadów zielonych, gałęzi, liści itp. oraz dodatkowych wywozów gabarytów, odpadów pozostawianych na terenie nieruchomości, piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, rozliczane są według faktycznie poniesionych kosztów i ujmowane w eksploatacji nieruchomości wspólnej.
10. Podatek od nieruchomości.
- 1) Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w podziale na:
 - (a) Podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - (b) Podatek od lokali mieszkalnych
 - (c) Podatek od lokali użytkowych i garaży.
 - 2) Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 lit.a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Jeżeli w lokalu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki wzrostu obciążają tylko ten lokal.
 - 3) Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1 lit. (a) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a ust. 1 lit. (c) rozlicza się indywidualnie dla każdego ich rodzaju wg ich powierzchni,
 - 4) Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
11. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.
- 1) Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali.
 - 2) Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - 3) Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem gruntu wchodzącym w skład nieruchomości, w której ten lokal jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
12. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w nieruchomościach.

- 1) Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w rozdziale II ust. 6 pkt 1,3,4,5,6 i 7.
- 2) Rada Nadzorcza dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 1 na:
 - (a) Koszty obciążające nieruchomości, w których są ustawione tytuły prawne do lokali,
 - (b) Koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
- 3) Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

IV. Ustalenie opłat za używanie lokali.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal muszą być pokryte opłatami przez użytkownika lokalu. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu są pokrywane z czynszu najmu z opłat, których wysokość określa umowa najmu. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której te lokale są zajmowane. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal wraz z przypadającą na ten lokal ratą kredytu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokali i oddania kluczy Spółdzielni. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć koszty jego odnowienia w wysokości nakładów poniesionych przez Spółdzielnię. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany powiadomić Spółdzielnię pisemnie na 5 dni przed tą datą.
3. Za opłaty, o których mowa w pkt 1 solidarnie z członkiem Spółdzielni i właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokalu.
4. Opłaty za używanie lokali wnosi się do kasy Spółdzielni, przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunki bankowe Spółdzielni w terminach najpóźniej do 20-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. W wypadku przekroczenia terminu opłat, są naliczane i egzekwowane odsetki za zwłokę w wielkościach ustawowych.

5. Pozostawia się dotychczasowe zróżnicowanie podstawowych stawek eksploatacyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów i atrakcyjności położenia lokali mieszkalnych, ustalonych w dacie oddania ich do eksploatacji tj:
 - 1) za lokal posiadający parapety na poziomie dachu przybudowanego lokalu użytkowego, położony nad bramą przejazdową, położony na parterze i IV piętrze – 95% stawki,
 - 2) za lokal położony na III piętrze – 100% stawki,
 - 3) za lokal położony na I i II piętrze – 105% stawki,
 - 4) za lokal z kuchnią pośrednio oświetloną, stawki wymienione w pkt 1) -3) obniża się o 10%.

V. Postanowienia końcowe.

1. Tekst jednolity Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 24 listopada 2021 roku, Uchwałą Nr 27/15 RN/21.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 21 września 2021 r.
3. Z dniem wejścia w życie treści niniejszego regulaminu, traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 46/32 RN/10 z dnia 25 marca 2010 r.