

Regulamin
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz
zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach

Na podstawie § 39 pkt. 1 pp. 14 Statutu Spółdzielni i w związku z art. 4, art. 5 oraz art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. U. Nr 114 z 2003r. poz. 116 z późn. zm.) niniejszy regulamin określa zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i innych oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez :

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe),
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych,
 - d) właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni,
 - e) najemców lokali,
 - f) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz grunty.

§ 2

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad określonych przez organa Spółdzielni.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.

§ 3

Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni, a także innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Rozdział II
Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 4

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) liczba osób zamieszkała w lokalu,
 - c) mieszkanie,
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) jednostki według wskaźnika podzielnika (c.o.)
 - f) m³ zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - g) inne jednostki
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustaleniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest m² przyjmuje się:
 - a) pokoje,
 - b) kuchnia,
 - c) przedpokoje,
 - d) łazienka,
 - e) ubikacja,
 - f) powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.

§ 5

3. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali, jak : wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne dolicza się w częściach proporcjonalnie do powierzchni ich lokali.

§ 6

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i przy ustaleniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni.
2. Wymiar opłat musi być wyliczony w oparciu chociaż o jedną osobę, nie dopuszcza się pustostanów.
3. Zmiana wymiaru opłat za mieszkanie może nastąpić po przedłożeniu zaświadczenia, że dana

osoba przebywa dłużej niż 2 miesiące poza miejscem zamieszkania.

Rozdział III

Ustalanie opłat za użytkowanie lokali

§ 7

1. Wysokość opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie eksploatacyjnej jest zobowiązany pokrywać koszty GZM,
 - b) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłatę eksploatacyjną jak w pkt. a bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków z mienia Spółdzielni,
 - c) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w pkt.a pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu,
 - d) właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wnosić opłaty jak w pkt. c, bez uwzględnienia zmniejszających te opłatę pożytków z mienia Spółdzielni,
 - e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania w wysokości tak jak osoba określona w ppkt.b niniejszego punktu.

§ 8

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych i pożytków z mienia Spółdzielni.
2. Wysokość opłat za lokal mieszkalne ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni, natomiast na lokale użytkowe i inne Zarząd Spółdzielni.
3. Opłaty eksploatacyjne kalkulowane są dla całości zasobów mieszkaniowych, natomiast są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany składników cenotwórczych mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta dotycząca wysokości opłat za użytkowanie lokali.
5. Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są na podstawie zawartych umów najmu.

§ 9

1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków,

dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach”.

2. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzanie ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach”.
3. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości stawki za wywóz nieczystości ustalonej Uchwałą Rady Miejskiej w Żarach. Opłata za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych ustalana jest w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w lokalu. Najemcy lokali użytkowych obowiązani są we własnym zakresie zawrzeć umowy o wywóz nieczystości stałych z formą odbierającą odpady.

Rozdział IV

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 10

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni to :
 - a) koszty eksploatacji podstawowej,
 - b) koszty wywozu nieczystości,
 - c) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - d) koszty centralnego ogrzewania,
 - e) koszty podgrzania wody,
 - f) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,
 - g) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.
2. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują (według ewidencji zespołu „5”
 - a) materiały,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - d) wynagrodzenia i narzuty wynikające ze stosunku pracy pracowników zajmujących się gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
 - e) odpis na ZFŚS od pracowników wymienionych w pkt. d,
 - f) energia elektryczna dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania na rzecz eksploatacji,
 - g) koszty transportu,
 - h) prowizje bankowe,
 - i) ubezpieczenie zasobów,

- j) amortyzację,
 - k) koszty bhp (odzież ochronna, szkolenia, badania lekarskie, posiłki),
 - l) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - m) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów według ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - n) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni (koszty Zarządu),
 - o) koszty konserwatorów – rozliczane proporcjonalnie do m2 powierzchni.
 - p) inne koszty.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawą obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowo potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m2 powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.
4. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości według liczby zamieszkałych osób. W przypadku wystąpienia różnicy między kosztami, a przychodami to różnica ta zwiększa koszty bądź przychody danej nieruchomości.
5. Zasady tworzenia funduszu remontowego określa art. 6 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zm. oraz „Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach”. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Rozdział V

Rozliczenie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów

§11

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i § 5 Statutu Spółdzielni, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy różnicy między kosztami, a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzenie ścieków, która podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali w odpowiednich okresach rozliczeniowych przyjętych

dla danej nieruchomości, zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi rozliczania tych kosztów.

2. Różnica między kosztami, a przychodami z pozostałej działalności operacyjnej, finansowej, stratami, a zyskami nadzwyczajnymi w części obciążającej gospodarkę zasobami mieszkaniowymi na koniec roku obrotowego zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w trakcie roku obrotowego w ujęciu kwartalnym.

Rozdział VI

Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

§ 12

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem stanowią przychód danej nieruchomości i nie podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej pomniejszone o poniesione koszty i podatek dochodowy, Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków i nie podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Pożytki rozliczane są według m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości zamieszkałych przez członków.
3. Najemcy lokali użytkowych nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 12 pkt. 1 i 2.

Rozdział VII

Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali

§ 13

1. Opłaty za używanie lokali o których mowa w § 144 Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowie najmu.
2. Za opłaty, o których mowa w § 144 Statutu Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób wymienionych w § 13 pkt. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych

za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4. Od niewpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Wobec użytkowników lokali zalegającymi z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale VII § 13 pkt. 1 niniejszego regulaminu prowadzone będą działania windykacyjne, eksmisyjne oraz zgłaszanie do Biura Informacji Gospodarczej .

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy:
 - a) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
 - b) Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
 - c) Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000r z późn. zm.),
 - d) Kodeks Cywilny,
 - e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach – wpisany do Krajowego rejestru Sądowego w dniu 05.08.2002r. Nr KRS 000123849,
 - f) Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach Nr 8/2012r. z dnia 25.04.2012r.
3. Traci moc „Regulamin Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach” zatwierdzony 19.04.2005r.

Sekretarz Przewodniczący

Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej