

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT
ZA UŻYWANIE LOKALI**

W

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**

**DEMOKRATA
W OSTROŁĘCE**

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 716 ze zmianami) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi;
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 ze zmianami);
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1208);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 2351 ze zmianami);
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej DEMOKRATA w Ostrołęce.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

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.

§ 3

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 MIESZKANIOWYMI I POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 4

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami „GZM”, 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 z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
3. Na koszty GZM składają się w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

energia elektryczna zużyta poza lokalami, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, obowiązkowe przeglądy budynków, usługi kominiarskie, ubezpieczenia części wspólnych, próby szczelności instalacji gazowych, badania skuteczności zerowania, usługi transportowe, rozliczenie kosztów „pustostanów”, 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 członków zarządu i pracowników spółdzielni wraz z narzutami i odpisami, koszty działalności organów statutowych, 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 ubezpieczenia majątkowego zasobów mieszkaniowych i odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomością,
- 4) koszty dostawy wody i odbiorów ścieków i utrzymania pionów tych instalacji,
- 5) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody,
- 6) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
- 7) koszty eksploatacji domofonów,
- 8) koszty utrzymania czystości w klatkach schodowych,
- 9) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 10) koszty wymiany i legalizacji wodomierzy,
- 11) opłaty niezależne od Spółdzielni - w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe.

§ 5

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. Rozliczenie kosztów następuje w oparciu o postanowienia określone w § 6.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana 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 w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

§ 6

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) jeden lokal mieszkalny,
- 3) liczba osób zamieszkujących lokal,
- 4) wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza,
- 5) udział w nieruchomości wspólnej,
- 6) 1 m² powierzchni gruntu,
- 7) jeden punkt pomiarowy poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu,
- 8) jedna osoba w przypadku, gdy nikt nie został zgłoszony do zamieszkania w lokalu.

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 7

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 GZM z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.
5. Opłaty za użytkowanie lokalu wnosi się co miesiąc do 25 dnia danego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, Spółdzielnia może naliczyć odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, naliczenia opłat dokonuje się w następujący sposób:
 - 1) w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania Spółdzielni:
 - a) od 1 do 15 dnia miesiąca naliczenia będą w połowie wysokości na zasadach określonych w § 8.
 - b) od 16 do 30 dnia miesiąca naliczenia będą w pełnej wysokości.
 - c) przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.
 - 2) w przypadku zbycia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku przetargu naliczenia opłat dokonuje się w następujący sposób:
 - a) od 1 do 15 dnia miesiąca naliczenia będą w pełnej wysokości.
 - b) od 16 do 30 dnia miesiąca naliczenia będą w połowie wysokości za wyjątkiem opłat ustalonych w oparciu o urządzenia pomiarowe w lokalu oraz opłat naliczanych od ilości osób na zasadach określonych w § 8.
 - c) przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.
7. W przypadku zmiany użytkownika w wyniku zbycia lub nabycia w sposób inny niż określony w ust. 5. wnoszenie opłat za lokal obowiązuje na zasadach określonych w § 7 ust. 4. Wyjątek stanowi rozliczenie kosztów z tytułu zaliczkowo wnoszonych opłat za wodę i CO., które przechodzą na nowego nabywcę lokalu.
8. W przypadku ustalenia pomiędzy stronami sposobu rozliczenia zawartego w akcie notarialnym nie mają zastosowania postanowienia ust. 6.
9. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania, to począwszy od dnia uzyskania tytułu prawnego do lokalu opłaty za użytkowanie lokalu zależne od liczby osób, naliczane są za jedną osobę, z wyłączeniem opłat za wywóz nieczystości stałych. Ponadto w przypadku, gdy w lokalu będą przebywać na stałe inne osoby zamieszkujące lokal, wówczas Zarząd może podjąć decyzję o wnoszeniu opłaty za użytkowanie lokalu zależnej od rzeczywistej liczby osób zamieszkujących.
10. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
11. 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 § 6 i powinna obejmować pełne miesiące kalendarzowe.

§ 8

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 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
3. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej gospodarowania odpadami komunalnymi ustala się biorąc za podstawę liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
4. Opłatę za używanie lokali użytkowych ustala się w części dotyczącej gospodarowania odpadami komunalnymi - na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej eksploatacji domofonów ustala się dla lokali wyposażonych w urządzenia domofonowe na 1 lokal.
6. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się wg stawki jednostkowej na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego, określa odrębny regulamin.

7. Opłatę za wymianę i legalizację wodomierzy na elektroniczne wodomierze z odczytem radiowym ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu. W przypadku wymiany po upływie ważności cechy legalizacyjnej, ustala się jednorazową opłatę według 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.

Zasady wymiany i legalizacji wodomierzy, określa odrębny regulamin.

USTALANIE INNYCH OPŁAT

§ 9

Najemca lokalu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz za świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 10

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność własną Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.

§ 11

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

§ 12

Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z zawartą umową.

§ 13

Za dodatkowe pomieszczenie użytkownik wnosi opłatę, która ze względu na usytuowanie pomieszczenia może być zróżnicowana.

§ 14

Członek zobowiązany jest wnieść brakującą część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym kredyt z oprocentowaniem przypadającym do spłaty za jego lokal.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

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

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr z dniar. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.