

6

# **Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „IGLOOPOL” w Dębicy**

## **I. PODSTAWY PRAWNE**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 40 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „IGLOOPOL” w Dębicy uchwała niniejszy regulamin.

## **II. POSTANOWIENIE OGÓLNE**

### § 1

1. Regulamin ustala zasady określania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „IGLOOPOL” z siedzibą w Dębicy oraz ustalania opłat związanych z:
  - 1.1. eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 1.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 1.3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 1.4. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
2. Postanowienia regulaminu dotyczą:
  - 2.1. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
  - 2.2. właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni,
  - 2.3. właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
  - 2.4. najemców lokali Spółdzielni.

### § 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - 1.1. koszty eksploatacji podstawowej takie m.in. jak:
    - a) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków z wyłączeniem klatek schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
    - b) konserwacja i utrzymanie zieleni wokół budynków,
    - c) ubezpieczenie budynków,
    - d) konserwacja i eksploatacja budynków i ich otoczenia – materiały, usługi,
    - e) koszty zarządu ogólnego Spółdzielni,
    - f) koszty utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu,
    - g) koszty obowiązkowych rocznych i 5 letnich przeglądów określonych w prawie budowlanym,
  - 1.2. pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi takie m.in. jak:
    - a) ochrona osiedla,
    - b) podatki od nieruchomości,
    - c) wywóz odpadów oraz koszty dodatkowe związane z wywozem,
    - d) dostawy wody i odprowadzenie ścieków,
    - e) energia elektryczna na oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytkowania jak klatki

- schodowe, piwnice, korytarze, garaże, oświetlenie terenu oraz na potrzeby funkcjonowania instalacji przeciwoblodzeniowej,
- f) wymiana i legalizacja wodomierzy,
- g) odpisy na fundusz remontowy – określane oddzielnym regulaminem,
- h) inne wydatki związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
2. Pożytki Spółdzielni stanowią przychody uzyskiwane przez Spółdzielnię m.in. z:
- 2.1 prowadzonej działalności gospodarczej,
- 2.2 wynajmu lokali i pomieszczeń będących własnością Spółdzielni,
- 2.3 dzierżawy gruntów Spółdzielni,
- 2.4 innych dodatkowych źródeł,
3. Pożytki danej nieruchomości stanowią przychody uzyskiwane z najmu jej części wspólnych.

### § 3

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
- 1.1 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 1.2 1m<sup>3</sup> wody,
- 1.3 1 osoba zamieszkała w lokalu,
- 1.4 lokal,
- 1.5 udział w nieruchomości wspólnej,
- 1.6 wskazanie urządzenia pomiarowego,
- 1.7 inne
2. Przy rozliczeniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi gdzie jednostką rozliczeniową jest 1m<sup>2</sup> do obliczenia powierzchni użytkowej lokali stosuje się następujące zasady:
- 2.1 powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu przyjmuje się powierzchnię z operatu pomiarowego,
- 2.2 do wyliczenia powierzchni użytkowej lokali stosuje się Polską Normę PN-70B/02365 lub PN ISO 9836 i 1997
- 2.3 wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>,
- 2.4 powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania,
- 2.5 nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, piwnic,
- 2.6 do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.
3. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię.

### III.ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM)

#### § 4

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty GZM są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalanie kosztów dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty są rozliczane na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, bądź proporcjonalnie do ilości lokali.
2. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pomniejsza się o:
  - 2.1 przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach Spółdzielni,
  - 2.2 przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
3. Uchwałą Walnego Zebrania pożytki Spółdzielni mogą zostać przeznaczone na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej według m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na poszczególne nieruchomości Spółdzielni.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z nieruchomości wspólnej i pożytkami Spółdzielni muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
5. Koszty lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane za środków przewidzianych na finansowanie działalności eksploatacyjnej.
6. Jednostkami rozliczeniowymi dla poszczególnych pozostałych kosztów eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - 6.1 ochrona osiedla – m<sup>2</sup>
  - 6.2 podatki od nieruchomości – m<sup>2</sup>
  - 6.3 wywóz odpadów – osoba
  - 6.4 koszty dodatkowe związane z wywozem odpadów – m<sup>2</sup>
  - 6.5 dostawy wody i odpornościowe ścieków – m<sup>3</sup>
  - 6.6 energia elektryczna i oświetlenie klatek schodowych – m<sup>2</sup> jak w § 2, 1.2 e,
  - 6.7 pięcioletnie przeglądy budowlane – m<sup>2</sup>
  - 6.8 wymiana i legalizacja wodomierzy – szt.
  - 6.9 odpisy na fundusz remontowy – m<sup>2</sup>
  - 6.10 inne wydatki związane z gospodarką zasobami – m<sup>2</sup> - w sytuacjach specyficznych jednostka ustalana indywidualnie przez Zarząd.
7. Koszty GZM są rozliczane w okresach rocznych (rok kalendarzowy). W przypadkach szczególnych Zarząd może podjąć decyzję o wcześniejszym rozliczeniu kosztów danego rodzaju.
8. Koszty eksploatacji dla garaży wbudowanych w budynkach ewidencjonuje się łącznie z kosztami lokali mieszkalnych.
  - 8.1 Stawkę eksploatacyjną dla garaży wylicza się następująco:  
dla garaży wbudowanych – 8% poniesionych kosztów, które uczestniczą w kosztach eksploatacji.

## § 5

### **Odpis na fundusz remontowy**

1. Odpis na fundusz remontowy odbywa się według stawek w zł/m<sup>2</sup> zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej SM „IGLOOPOL”. Zasady gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określone zostaną w odrębnym regulaminie.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

## § 6

### **Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków**

1. Koszty dostawy i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz dostawców wody.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz opłaty abonamentowej są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię raz do roku na koniec grudnia zgodnie ze wskazanymi indywidualnych wodomierzy, oraz wodomierzy głównych na budynkach.
4. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków których nie można rozliczyć na poszczególne lokale w danej nieruchomości (ubytki) stosownie do wskazań indywidualnych liczników wody (wodomierzy) zainstalowanych w poszczególnych lokalach tej nieruchomości rozliczane będą proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach wynikającej ze wskazań wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki przychodów nad kosztami dostaw wody i odprowadzenia ścieków w danej nieruchomości, nadwyżka ta będzie rozliczana w najbliższym okresie rozliczeniowym, w którym wystąpi nadwyżka kosztów nad przychodami.
6. Rozliczenie kosztów wody i kanalizacji o którym mowa w pkt. 4 następuje po każdym okresie rozliczeniowym tego zużycia i uwzględniane jest w tym rozliczeniu.

## § 7

### **Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się według następujących zasad:

1. Opłatę jednostkową dla obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych gospodarowania odpadami komunalnymi stanowi stawka opłaty ustalona przez Radę Miejską w Dębicy.
2. Miesięczną opłatę ustala się poprzez przemnożenie opłaty jednostkowej o której mowa w pkt. 1 przez ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym ustaloną w oparciu o oświadczenie użytkowników lokali a w razie braku oświadczenia przez ilość osób zameldowanych. Ustalona w ten sposób opłata może być pomniejszona o kwotę dopłaty przewidzianą uchwałą rady Miejskiej w Dębicy.
3. Korekta opłaty jednostkowej możliwa jest w przypadku zmiany warunków finansowych gospodarowania odpadami komunalnymi.

## § 8

### **Koszty dodatkowe związane z wywozem odpadów**

1. Koszty dodatkowe związane z wywozem odpadów (m.in. koszty napraw, wymiany pojemników, dodatkowych wywozów odpadów typu gruz i inne) obciążają koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali.

## § 9

### **Podatek od nieruchomości**

1. Koszty podatku od nieruchomości wylicza się na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Dębicy.
2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
  - 2.1 podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - 2.2 podatek od lokali mieszkalnych i pozostałych części budynków,
  - 2.3 podatek od lokali użytkowych,
  - 2.4 podatek od budowli.
2. Obciążenia poszczególnych mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.2 poz.2.1. I 2.2. dokonuje się proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej i powierzchni użytkowej lokali .
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Obciążenie poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust.2 poz.2.1. Dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz.2.3. rozlicza się indywidualnie do każdego lokalu.
5. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą od następnego miesiąca w którym podpisano akt notarialny przenoszący własność.
6. Podatek dotyczący nieruchomości które są mieniem Spółdzielni a przeznaczone do korzystania przez wszystkich mieszkańców lokali w zasobach Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## § 10

### **Energia elektryczna**

1. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku wg lokali mieszkalnych.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów energii elektrycznej wylicza się w oparciu o średnioroczne zużycie energii z poprzedniego okresu w kwh przypadające na lokal i cenę za 1 kwh. Okresem do ustalania średniego zużycia będzie okres roczny od stycznia do grudnia danego roku. Przy wyliczaniu zaliczki bierze się pod uwagę nadwyżkę lub niedobór z poprzedniego okresu.
3. W przypadku wystąpienia nadwyżki przychodów nad kosztami bądź nadwyżki kosztów nad przychodami w danym budynku, różnica przechodzi do rozliczenia z mieszkańcami proporcjonalnie do ilości mieszkań.

## IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

### §11

1. Wysokość opłat za lokale oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy, na podstawie rocznych planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu i korekta opłat za używanie lokali w formie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.
4. Opłaty niezależne od Spółdzielni takie (m.in. Jak opłata za wodę i kanalizację, wywóz odpadów, energię elektryczną, podatek od nieruchomości) ustala Zarząd na podstawie przewidywanych kosztów oraz bieżących zmian cen, wprowadzanych przez dostawców lub ustalonych stawek przez uprawnione organy.

### §12

1. Przy ustalaniu 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. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę:
  - 2.1 zgłoszoną do zamieszkiwania w Spółdzielni,
  - 2.2. zameldowaną na pobyt stały lub czasowy w lokalu.
3. Obowiązek aktualizacji w Spółdzielni liczby osób zamieszkałych w lokalu ciąży na głównym użytkowniku lokalu.
4. W przypadku wystąpienia sytuacji faktycznego zamieszkiwania większej liczby osób w lokalu niż jest to zgłoszone do Spółdzielni (jeśli fakt ten został potwierdzony przez administrację Spółdzielni m.in. w oparciu o wywiad środowiskowy, analizę zużycia wody w lokalu i inne) Zarząd Spółdzielni ma prawo wprowadzenia stosownych zmian do ewidencji (przyjąć większą liczbę osób zamieszkałych w lokalu) – powyższe winno poprzedzić wezwanie głównego użytkownika do złożenia wyjaśnień, dotyczących stwierdzonych niezgodności.
5. Nie uznaje się za osoby zamieszkałe w lokalu osób, które są stale zameldowane w lokalu jeżeli przedstawią stosowne zaświadczenie potwierdzające że:
  - 5.1 są zameldowane na pobyt czasowy ponad 3 miesiące w innym miejscu,
  - 5.2 odbywają służbę wojskową,
  - 5.3 przebywają w zakładzie karnym lub w innych miejscach odosobnienia,
  - 5.4 przebywają w internacie, akademiku, seminarium, szpitalu itp. ponad 3 miesiące.

Korekta danych w ewidencji Spółdzielni zostaje wprowadzona od następnego miesiąca od miesiąca zgłoszenia popartego zaświadczeniem o którym mowa powyżej.

§13  
**Zmiana wysokości opłat**

1. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

**V. ZASADY WNOSZENIA I KWESTIONOWANIA OPŁAT**

§14

1. Opłaty za użytkowanie lokalu wnoszą się co miesiąc z góry do 20 dnia każdego następującego po sobie miesiąca kalendarzowego.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.
3. Opłaty za użytkowanie lokali są wnoszone przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni.
4. Za opłaty o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust.4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

**VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§15

1. Tracą ważność przepisy Regulaminu rozliczeń kosztów zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie remontów wewnątrz lokali, oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale w SM „IGLOOPOL” w Dębicy, uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/1998 z dnia 03.09.1998 r.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „IGLOOPOL” w Dębicy nr ~~8/2014~~ z dnia 11.04.2014 r i obowiązuje z dniem podjęcia uchwały, z wyjątkiem §6 Regulaminu, który wchodzi w życie z dniem 1.01.2015 r.

*Wioletta Rajdzina Paweł*  
Sekretarz Rady Nadzorczej

*[Signature]*  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

## Uchwała Nr 8 /2014

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Igloopol" w Dębicy  
z dnia 11.04.....2014 r.

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "Igloopol" w Dębicy działając na podstawie § 40 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

### § 1

Zatwierdza Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

### § 2

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.09.1998r Uchwałą nr 26/98.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, za wyjątkiem § 6 Regulaminu, który wchodzi w życie z dniem 1.01.2015r.

Wioletta Magdalena Pawełek  
Sekretarz

.....  
Przewodniczący