

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W RABCZAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO –
WŁASNOŚCIOWEJ W RABCE-ZDROJU

Na podstawie Statutu Spółdzielni, w związku z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rabce Zdroju.

I. Postanowienia ogólne

§1

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaże.

§2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, oraz o innym przeznaczeniu lub posiadający prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, zobowiązani są do uczestnictwa w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 4) w zobowiązaniach Spółdzielni wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do garaży lub będący właścicielami garaży, wnoszą opłaty o których mowa w ust.1.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uiszczać zaliczkowe opłaty na pokrycie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
 - 2) eksploatacji utrzymania nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami,
 - 3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z ich nieruchomości.

§3

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego.
3. Osoby użytkujące lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tego lokalu w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Za opłaty, o których mowa w § 2 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni, odpowiadają :
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1, ogranicza się do ponoszenia opłat za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 5

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 6

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 2 obejmują w szczególności koszty:

- 1) administrowania nieruchomością,
- 2) dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody),
- 3) dostawy wody i ubytków wody,
- 4) odprowadzania ścieków,
- 5) wywozu nieczystości,
- 6) anten zbiorczych,
- 7) domofonów,
- 8) odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni,
- 9) inne.

§7

Do zobowiązań z innych tytułów zalicza się w szczególności :
- spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.

§ 8

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§9

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - osoba zamieszkała w lokalu,
 - mieszkanie,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - urządzenia pomiarowe,
 - inne jednostki.
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m²” stosuje się następujące zasady:
 - 1) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika jak:
 - pokoje
 - kuchnia
 - przedpokoje
 - łazienki
 - ubikacje
 - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.
 - 2) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:
 - części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
 - jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

- 3) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, komórki itp.
- 4) Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się: strychów, balkonów, loggi i pawlaczy,
- 5) Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
- 6) Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali jak: wspólny korytarz i wspólne urządzenia, sanitarne - dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni lokali,
- 7) Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.
Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
- 8) W przypadku, gdy właściciel lokalu pośrednio lub bezpośrednio wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej wymagającej uzyskania zezwolenia dot. zmiany sposobu użytkowania lokalu, powierzchnię wykorzystywaną na prowadzenie ww. działalności (nie mniejszą jednak od powierzchni najmniejszego pokoju) należy obciążyć kosztami eksploatacji według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.

§10

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” za wyjątkiem zastrzeżonym w ust. 1 a, stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni. Podstawą ustalenia ilości osób w lokalu jest oświadczenie składane przez właściciela/użytkownika lokalu.
 - 1a. Nie nalicza się kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi w odniesieniu do osób posiadających tytuł prawny do lokalu, lecz nie zamieszkujących w tym lokalu ani osobiście, ani przez jakiegokolwiek inne osoby, kiedy nie generują one odpadów (lokal nieużytkowany).
2. O zmianach stanu zamieszkania właściciel/użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje: w danym miesiącu na podstawie deklaracji złożonej do 10-tego każdego miesiąca, dla złożonej po 10-tym od kolejnego miesiąca.
3. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób podane przez użytkownika są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na bieżąco na podstawie sprawdzonych informacji, równocześnie zawiadamiając pisemnie i skutecznie użytkownika lokalu o tym fakcie.
4. Jeżeli lokal jest niezamieszkały opłaty, o których mowa w ust.1 nalicza się jak od jednej osoby.

§11

W przypadku, gdy w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia dla nieruchomości wspólnej pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu tą nieruchomością.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§12

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji podstawowej;
- b) koszty wywozu nieczystości,
- c) odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych,
- d) koszty konserwacji domofonów i AZ ART,
- e) koszty centralnego ogrzewania,
- f) koszty podgrzania wody,
- h) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,
- i) koszty energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- j) koszty utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku - sprzątanie,
- k) koszty zieleni i zimowego utrzymania zasobów,
- l) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 13

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują (według ewidencji księgowej):
 - 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników eksploatacji,
 - 2) odpis na ZFŚS od pracowników wyszczególnionych w pkt.1
 - 3) odpis na PFRON,
 - 4) koszty materiałów bezpośrednich i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np. narzędzia, piasek do piaskownic oraz dla celów eksploatacji, żarówki),
 - 5) prowizje bankowe dotyczące opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów,
 - 6) ubezpieczenie zasobów,
 - 7) koszty BHP (m.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie),
 - 8) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - 9) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - 10) koszty konserwacji domofonów,
 - 11) koszty utrzymania zieleni i odśnieżania,
 - 12) bieżące prace konserwacyjne g,z,m,
 - 13) narzut kosztów ogólnych administracji osiedla,
 - 14) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 15) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
 - 16) inne koszty,
 - 17) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 18) podatek od nieruchomości,
 - 19) koszty energii elektrycznej,
 - 20) koszty usług transportowych,

- 21) koszty utrzymania środka transportu,
- 22) koszty delegacji.

2. Kosztów wywozu nieczystości tj.:

- 1) koszty usług wywozu nieczystości,
- 2) koszty wywozu pozostałych nieczystości (np. liście, wiatrołomy, trawa, kwiaty oraz inne odpady gabarytowe),
- 3) VAT dotyczący w/w usług,
- 4) inne koszty.

3. Kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, obejmujących

- 1) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) odpis na fundusz remontowy od garaży stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) inne koszty.

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest w wysokość nie mniejszej niż wynika to z wytycznych do planu gospodarczego na dany rok.

4. Koszty energii cieplnej, w tym:

- 1) zakupu paliw gazowych dla celów grzewczych i podgrzania wody,
- 2) kosztów eksploatacji własnych kotłowni,

5. Koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy oraz modułów radiowych.

6. Inne koszty.

IV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali.

§14

- 1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 2. Wysokość opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.
- 3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
- 4. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
- 5. Opłaty za lokale użytkowe winny być uiszczane w terminie określonym na fakturze.

§15

- 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu pokrywają koszty wymienione w § 13 niniejszego regulaminu.
- 2. Członkowie będący właścicielami lokali mieszkalnych, pokrywają koszty wymienione w § 13 niniejszego regulaminu, za wyjątkiem ust.1 pkt.18,

2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni ponoszą opłaty wymienione w § 13 za wyjątkiem ust. 1 pkt. 18, w terminie określonym w § 14 p.4.

§16

Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są w drodze negocjacji lub konkursu ofert. Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych ustala Zarząd.

§17

Pozostałe opłaty tj.:

- 1) za energię ciepłą,
 - 2) za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków,
 - 3) za wywóz nieczystości,
 - 4) za energię elektryczną,
 - 5) Koszty konserwacji AZART,
 - 6) Koszty utrzymania czystości (sprząatanie),
 - 7) za inne tytuły,
- są rozliczane wg zasad stosowanych w Spółdzielni, a w szczególności:

1. Opłaty za energię ciepłą i podgrzanie wody:

- 1) zaliczkowe opłaty miesięczne za ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej ustalane są:
 - w postaci jednolitej stawki dla budynków wyposażonych w co. i cc.w objętych danym węzłem cieplnym (kotłownią),
 - w postaci jednolitej stawki dla budynków wyposażonych tylko w c.o. objętych danym węzłem cieplnym (kotłownią),
- 2) opłaty za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody wodociągowej rozliczane są w danym roku kalendarzowym lub w innym okresie ustalonym przez Spółdzielnię,
- 3) szczegółowe zasady rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej są zawarte w odrębnym regulaminie.

2. Opłaty za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków:

- 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze - opłaty ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody z uwzględnieniem obowiązującej stawki za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 2) w lokalach nie posiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych według ewidencji Spółdzielni maksymalnie do 6 m³ na osobę,
- 3) różnica wynikająca z rozliczenia wody rozliczana jest zgodnie z odrębnym regulaminem,
- 4) rozliczenie kosztów oraz szczegółowe zasady opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawarte są w odrębnym regulaminie.

3. opłaty za wywóz nieczystości:

- 1) opłaty za odpady komunalne ustala się zgodnie z zasadami określonymi przez Gminę w zakresie utrzymania porządku i czystości.
 - 2) opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych ustala się w podziale na 1 m² pow. użytkowej lokalu, która jest różnicowana w zależności od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej (np. biuro, sklep spożywczy)
 - 3) różnica pomiędzy wnoszonymi opłatami przez poszczególnych użytkowników, a faktycznymi kosztami za wywóz nieczystości rozliczana jest bezpośrednio z członkami po zakończeniu roku kalendarzowego lub w innym okresie ustalonym przez Spółdzielnię.
4. opłaty za energię elektryczną:
- 1) opłaty za energię elektryczną na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości według ewidencji Spółdzielni
 - 2) ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez członków opłat - zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów energii elektrycznej dokonuje administracja osiedla oddzielnie dla każdej nieruchomości po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie obciążeń dostawcy energii elektrycznej.
5. opłaty za AZART :
- 1) opłaty za AZART ustala się proporcjonalnie do ilości mieszkań w danej nieruchomości.
6. opłaty za sprzątanie:
- 1) opłaty za sprzątanie na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku ustala się:
 - a) proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości według ewidencji Spółdzielni (zł./osobę) albo
 - b) proporcjonalnie udziałem lokalu w danej nieruchomości (zł/m² pow. użytk.) albo
 - c) stawki zł/mieszkanie
 - 2) O wyborze fizycznej jednostki rozliczeniowej decyduje Zarząd Spółdzielni.
 - 3) Zastosowana jednostka rozliczeniowa dotyczy całej nieruchomości.
7. opłaty za wymianę (legalizację) wodomierzy oraz modułów radiowych

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów wymiany (legalizacji) wodomierzy oraz modułów radiowych są zawarte w odrębnym regulaminie.

§ 18

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat eksploatacyjnych.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

§ 19

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm.

V. Postanowienia końcowe

Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.03.2022r., Protokół nr 2/2022 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY
Rabca-Zdrój Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorów Własnościowej Rabce-Zdroju
Teresa Szytuła
Teresa Szytuła

PRZEWODNICZĄCA RADY
Rabca-Zdrój Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorów Własnościowej Rabce-Zdroju
Kinga Masłyk
Kinga Masłyk