

REGULAMIN

gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat
za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (z późniejszymi zmianami),
6. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami),
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (z późniejszymi zmianami),
8. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (z późniejszymi zmianami),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. prawo o miarach (z późniejszymi zmianami),
10. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dostawą wody i odprowadzaniem ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - dostawą ciepła do centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - wywozem nieczystości stałych,
 - konserwacją i remontem instalacji domofonowej,
 - legalizacją wodomierzy i ciepłomierzy,
 - podatkiem od nieruchomości,
 - opłatą za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - opłatą przekształceniową,
 - spłatą zobowiązań długoterminowych,
 - odpisem na fundusz remontowy.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do:
 - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
 - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,

- najemców lokali,
 - osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim przebywające w sposób ciągły tzn. z zamiarem stałego pobytu.
 4. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art.4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
 5. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 6. Jeśli w ciągu roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rzeczowo – finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
 7. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami, a przychodami eksploatacji nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji nieruchomości w roku następnym. Różnica ta rozliczana jest wg powierzchni nieruchomości.
 8. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w zależności od rodzaju kosztów są:
 - osiedle,
 - nieruchomość,
 - lokal,
 - powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - liczba osób zamieszkałych w lokalu,
 - liczba urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - inne, o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami (np.m³).

III. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np. pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje, przedpokoje i tym podobne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni lokalu mieszkalnego balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni i piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm

- do 200 cm to do powierzchni lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej i wyższej niż 200 cm zalicza się w 100%.
 5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, w.c., spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane oraz obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
 6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg technicznej dokumentacji powykonawczej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
 7. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, z wyjątkiem najmu lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: suszarnie, wózkarnie, węzły cieplne oraz inne pomieszczenia techniczne.
 8. Podstawą określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji i remontów jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej.
Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m² powierzchni użytkowej ustala się jako prognozę w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów roku ubiegłego przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w punkcie 7. z uwzględnieniem wskaźnika inflacji oraz wiadomych ruchów cen w roku, dla których ustala się koszt eksploatacji.
 9. Wyliczony średni koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych 1m² powierzchni użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda, kanalizacja oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami).

IV. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

1. Koszty dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się oddzielnie na każdą nieruchomość (węzły indywidualne lub grupowe) Spółdzielni, ogrzewaną centralnie i objętą dostawami ciepłej wody, niezależnie od dostaw ciepła.
2. Dla celów rozliczenia z członkami koszty dostawy ciepła i ciepłej wody w mieszkaniach ustala się w oparciu o „Regulamin dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu”.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., wchodzących w skład lokali mieszkalnych

lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

4. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie wody dostarczanej centralnie.

V. Rozliczenie kosztów zużycia wody i zrzutu ścieków w mieszkaniach

Koszt zużycia wody i zrzutu ścieków dla mieszkań ustala się wg „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu”.

VI. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię

1. Spłata zobowiązań długoterminowych dotyczy lokali, dla których zaciągnięto kredyt na budowę, remont lub modernizację.
2. Spłata zobowiązań długoterminowych obciąża lokatorów, którzy zajmują lokale wybudowane przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Obciążenia lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu wg normatywu określanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
4. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych odbywa się na podstawie obowiązujących norm prawnych oraz obciążeń naliczonych przez kredytodawcę wg zawartych umów kredytowych.

VII. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych, legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu i opłaty przekształceniowej.

1. Koszty eksploatacji i remontów sieci domofonowej ewidencjonowane i rozliczane są zbiorowo.
2. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.
3. Obciążenia za wywóz śmieci dokonuje się na podstawie uchwały rady miasta (gminy). Jest to urzędowa stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. Legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy dokonuje się zgodnie z Ustawą z dnia 11 maja 2001 r. prawo o miarach z późniejszymi zmianami.
5. Obciążenia za legalizację ww. urządzeń dokonywane jest co miesiąc w opłatach (czynszu) za lokale mieszkalne i użytkowe na podstawie wstępnej kalkulacji sporządzanej co 5 lat.
6. Podatek od nieruchomości, opłata od wieczystego użytkowania gruntu oraz opłata przekształceniowa ,naliczane są na podstawie corocznych decyzji urzędów miast

(gmin) w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych z podziałem na nieruchomości.

VIII. Ustalenie opłat za używanie lokali

1. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego, wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, na remonty i konserwację, koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, konserwacji domofonów, legalizacji ciepłomierzy i wodomierzy, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłaty przekształceniowej,
 - spłaty rat kredytów i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.
3. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, na remonty i konserwację, koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, konserwacji domofonów, legalizacji ciepłomierzy i wodomierzy, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłaty przekształceniowej.
4. Członkowie i osoby nie będące członkami, zajmujące lokale na warunkach prawa odrębnej własności, wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, na remonty i konserwację, koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, konserwacji domofonów, legalizacji ciepłomierzy i wodomierzy, oraz podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłaty przekształceniowej w zakresie części wspólnych gruntu.
5. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie:
 - wszystkich kosztów eksploatacji (obejmujących odpisy na fundusz remontowy),
 - spłaty zobowiązań długoterminowych.
6. Wysokość czynszu ustalona jest wg kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni, a w przypadku lokali użytkowych wg stawki z oferty.
7. W odniesieniu do lokali użytkowych Spółdzielnia kalkulując koszty własne, stanowiące podstawę wymiaru czynszu najmu, uwzględnia w kosztach eksploatacji podatek od nieruchomości, opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu oraz opłatę przekształceniową.
8. Od najemcy lokalu użytkowego, Spółdzielnia oprócz czynszu najmu pobiera opłaty:
 - z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody,
 - za legalizację ciepłomierzy i wodomierzy,
 - za banery reklamowe.
9. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, obowiązują zasady wymiaru opłat określone w ppkt. 6.

10. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
11. Miesięczną opłatę eksploatacyjną za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu i współczynniki korekcyjne.
Współczynniki korekcyjne stanowią załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
Współczynnik korekcyjny stosuje się w odniesieniu do mieszkań zrealizowanych w okresie do 1992 r. – za wyjątkiem budynków w Czempiniu przy ul. Przedszkolnej.
Do zasobów mieszkaniowych zrealizowanych po roku 1992 oraz budynków, w których parterach zlokalizowane są lokale użytkowe, nie stosuje się współczynników korekcyjnych.
12. Opłaty za remonty i konserwacje ustala się w drodze przemnożenia stawki odpisu na fundusz przez powierzchnię zajmowanego mieszkania.
13. Opłaty za ciepłą wodę i centralne ogrzewanie ustala się na podstawie faktycznego zużycia wynikającego z odczytów urządzeń pomiarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
14. Użytkownicy zamieszkujący w lokalach wyposażonych w indywidualne liczniki poboru zimnej i ciepłej wody, wnoszą zaliczkowe opłaty ustalone na podstawie zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych.
Rozliczenia dokonuje się raz na pół roku.
15. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminy wnoszenia opłat ustalają w odniesieniu do członków i osób nie będących członkami Spółdzielni – postanowienia Rozdziału X niniejszego Regulaminu.
W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.
Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego lub nabycia prawa do lokalu.

IX. Zasady ustalania pozostałych opłat.

1. Członkowie Spółdzielni wnioskujący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z art. 8¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i §12 pkt. 11 Statutu Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członkowie otrzymują bezpłatnie.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu wnioskujący o przeniesienie prawa własności do lokalu, zobowiązani są pokryć koszty prac przygotowawczych, niezbędnych do przeniesienia prawa własności do lokali. Wysokość opłat na pokrycie kosztów realizacji wniosku o przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność uchwała Rada Nadzorcza.

3. Użytkownicy lokali posiadający dodatkowe piwnice, schowki pod schodami i inne , wnoszą opłaty w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Za wszelkie naprawy wewnątrz lokali bądź odnowienie lokali, zaliczane do obowiązków użytkowników, a wykonane przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali wnoszą dodatkową odpłatność w oparciu o rzeczywisty koszt i na podstawie wystawionej faktury.
5. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób używania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w oparciu o kalkulację kosztów użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę.

X. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali

1. Opłaty za używanie lokali o których mowa w § 13 pkt.4 Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca. Najemcy lokali regulują opłaty w terminach określonych w umowach najmu.
2. Członek Spółdzielni, zobowiązany jest do powiadomienia Zarządu Spółdzielni o przewidywanym terminie opróżnienia lokalu co najmniej 1 miesiąc przed terminem. W przypadku braku takiego zawiadomienia Spółdzielnia może naliczyć członkowi opłaty za używanie lokalu dodatkowo za 1 miesiąc.
3. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Za opłaty o których mowa w § 13 pkt.4 Statutu Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych będących na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu (Art.4 pkt 6 - 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
5. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w Rozdziale X. pkt.1. niniejszego Regulaminu, prowadzone są działania windykacyjne, zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.

XI. Postanowienia końcowe

W ramach pobranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.
2. W okresie grzewczym utrzymania normatywnej temperatury.
3. Dostawę ciepłej wody o normatywnej temperaturze.
4. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określają:
 - w odniesieniu do członków Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali – zatwierdzony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

5. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami), ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) , ustawy z dnia 26.06.1994 r. o własności lokali (z późn. zmianami), Kodeks cywilny, Statut Spółdzielni i regulaminy Spółdzielni.
6. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 15 z dnia 25.07.2022 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
7. Tracą moc postanowienia Regulaminu Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboń z dnia 20.11.2014 r.

Luboń, dnia 25.07.2022 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Luboń
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62
tel. 61 899 46 80
Identyfikator: 000488786
NIP 777-00-02-429

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboń

Halina Gościewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboń

Mariusz Kowalski

Załącznik Nr 1

do Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Współczynniki korekcyjne

Luboń – budynki 5-ciokondygnacyjne, Mosina
poziom współczynnik

0	0,90
I	1,10
II	1,05
III	1
IV	0,95

Luboń – Żabikowska 62a – f
poziom współczynnik

0	0,90
I	1,10
II	1
nadbudówka -	0,80

Stęszew – budynki 4-kondygnacyjne
poziom współczynnik

0	0,9
I	1,10
II	1
III	1

Czempiń – Kuczmerowicza – budynki 3-kondygnacyjne
poziom współczynnik

0	0,95
I	1,05
II	1

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gosiewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Dariusz Kotwiczki

