

## REGULAMIN

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

#### W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. ŻWIRKI I WIGURY W GLIWICACH.

#### I. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 1222),
- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 1443),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. nr 80 poz. 903 z późn.zm.),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. z 2010r. nr 95 poz.614 z późn.zm.),
- Ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014r.poz.150),
- Kodeks Cywilny,
- Statut Spółdzielni.

#### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.  
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni.
2. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:
  - **nieruchomość** – działka lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
  - **nieruchomość wspólna** – grunt oraz części budynku, instalacje i urządzenia (np. piwnice, dźwigi, węzły cieplne, hydrofornie, sieci i przyłącza), które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
  - **mienie spółdzielni** – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych; w szczególności mienie Spółdzielni obejmuje nieruchomości lub ich części pozostające w bezpośrednim zarządzie Spółdzielni,
  - **pożytki** – przychody z mienia Spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości w części przewyższającej wydatki związane z jego utrzymaniem,
  - **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni użytkowych znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych,

- **powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę wymiaru opłat** – powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
- **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania,
- **udział Spółdzielni** jako właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w **nieruchomości wspólnej** – stosunek powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości,
- **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, właściciel, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca, dzierżawca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, a także osoby wspólnie zamieszkujące z wymienionymi osobami.

**3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej „kosztami gzm” obejmują:**

- eksploatację nieruchomości,
- odpisy na fundusz na remonty,
- dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- dostawę ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody,
- wywóz nieczystości stałych,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty z tytułu przywłaszczenia,
- utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych budynkach.

**4. Koszty gzm są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków.**

W przypadku, gdy koszty dotyczą więcej niż jednej nieruchomości, a nie jest możliwe określenie kosztów dla danej nieruchomości, koszty te rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

**5. Koszty gzm określone w p. II ust.3a,3c-3h przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni obciążają koszty działalności, której lokal ten służy.**

**6. Jednostkami rozliczeniowymi dla kosztów gzm są:**

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- wskazania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.**

#### **A. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości.**

**1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:**

- utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynków oraz w otoczeniu budynków,
  - energię elektryczną zużyta poza lokalami (oświetlenie klatek schodowych, piwnic i otoczenia budynków, napęd urządzeń technicznych itp.),
  - wodę zużyta w wyniku awarii, prac konserwacyjnych i remontowych przez urządzenia czyszczące kanalizację, do podlewania terenów zielonych oraz do innych celów gospodarczych,
  - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
  - wynagrodzenia pracowników (z narzutami) oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
  - odpis na fundusz na remonty,
  - narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - inne wydatki niezaliczane do pozycji wymienionych w p. II ust.3b-3h.
2. Wysokość kosztów eksploatacji jest zróżnicowana w zależności od wyposażenia budynku (lokalu) w instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz dźwigi.
  3. Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są obciążane kosztami eksploatacji poszczególnych nieruchomości w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali.

#### **B. Odpisy na fundusz na remonty.**

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **C. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.**

Koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków rozliczane są zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **D. Koszty dostawy ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.**

Koszty związane z dostawą ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody rozliczane są zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **E. Koszty wywozu nieczystości stałych.**

1. Zakres usług odbioru nieczystości stałych, terminy odbioru, metody rozliczeń i stawki opłat ustala Rada Miasta Gliwice w formie uchwały.
2. Dodatkowe koszty wywozu nieczystości związane z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomościach (np. wywóz odpadów ponadgabarytowych, zielonych itp.) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

#### **F. Podatek od nieruchomości.**

1. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Właściciele lokali rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą Gliwice.

#### **G. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.**

1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Właściciel lokalu jako współużytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej, w której lokal jest położony rozlicza się z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu indywidualnie z Gminą Gliwice – właścicielem gruntu.

#### **H. Utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.**

1. Zarząd Spółdzielni dokonuje podziału kosztów utrzymania mienia Spółdzielni na:
  - a. koszty obciążające nieruchomości,
  - b. koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
2. Koszty wymienione w p. III H ust.1a rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

### **IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.**

1. Wysokości stawek opłat za używanie lokali ustala się w oparciu o analizę kosztów nieruchomości roku poprzedniego oraz planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na rok następny. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości stawek opłat za używanie lokali w przypadku zmian w warunkach działania Spółdzielni mających wpływ na wysokość kosztów gzm.
2. Okresem rozliczeniowym dla kosztów gzm jest rok kalendarzowy.
3. Różnica między poniesionymi kosztami gzm, a przychodami z tytułu opłat za używanie lokali w danym roku zwiększa koszty lub przychody w roku następnym.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить comiesięczne opłaty na pokrycie kosztów gzm przypadających na poszczególne lokale.
5. Obowiązek wnoszenia opłaty za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika lokalu tj. z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy najmu, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.  
Użytkownik lokalu postawionego do dyspozycji do 10 dnia miesiąca wnosi połowę miesięcznej opłaty, natomiast po 10 dniu miesiąca wnosi opłatę od następnego miesiąca.  
W przypadku osoby nabywającej lokal w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię obowiązek uiszczania opłat za lokal ciąży na wygrywającym przetarg z dniem zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

6. Opłatę za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca za lokal mieszkalny.  
Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie.
7. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej z 3 miesięcznym wyprzedzeniem.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej – powierzchnię wykorzystywaną na tę działalność obciąża się opłatą wg stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

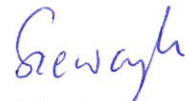
1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali bez względu na ich status prawny.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach Uchwałą Nr 34/M/2020 z dnia 9.11.2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**



**Iwona Sawicka-Maselko**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**



**Gabriela Szewczyk**

