

Załącznik
do uchwały Nr /10/2023/RN
Rady Nadzorczej Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Zakładów Porcelany
„Ćmielów” w Ćmielowie
z dnia 25.07.2023 r.

**Regulamin
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALENIA (KALKULACJI) OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
ZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZAKŁADÓW
PORCELANY „ĆMIELÓW” W ĆMIELOWIE**

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Podstawa prawna:

Regulamin, zwany dalej GZM, został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (skrót w treści: usm) Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 41 poz. 1492),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z 1998 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.) zwana dalej uopdop,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.) zwana dalej uor,
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2012 r. poz. 391) zwana dalej ucpq,
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.) zwana dalej ustawą o VAT,
- Statut Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Zakładów Porcelany „Ćmielów” w Ćmielowie

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - 1) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe),
 - 2) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,

- 3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - 5) najemców lokali,
 - 6) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie jego lokalu, w szczególności, w celu:
- 1) przeprowadzenia okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii w lokalu,
 - 3) dokonania wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 4) zamontowania urządzeń pomiarowych i podzielników oraz ich legalizacji i wymiany,
 - 5) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytów wskazań tych urządzeń.

ROZDZIAŁ II

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane dalej kosztami GZM obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni.
2. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości
4. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów GZM oraz ustalania (kalkulacji) wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
5. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego w trakcie roku następują zmiany w GZM, to dopuszcza się korektę ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 4

Koszty GZM kalkuluje się, rozlicza i ustala miesięczną wysokość opłat za lokale z podziałem na:

1. Niezależne od spółdzielni
 - 1) energia elektryczna
 - 2) ubezpieczenia
 - 3) podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu
 - 4) abonament za wodomierz MPWiK
 - 5) konserwacja co / węzła ciepłowniczego
 - 6) przeglądy techniczne obowiązkowe
 - 7) opłata za odpady komunalne
 - 8) gaz
 - 9) energia ciepła (co, cw użytkowa)

- 10) zimna woda i kanalizacja
- 11) inne opłaty
- 2. Zależne od spółdzielni
 - 1) eksploatacja, konserwacja, zarządzanie
 - 2) odpis na fundusz remontowy
 - 3) utrzymanie mienia spółdzielni
 - 4) odpisy na inne fundusze celowe

§ 5

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM w zależności od rodzaju kosztów są:
 - 1) nieruchomości
 - 2) lokal
 - 3) jeden metr kwadratowy (1m² p.u.)
 - 4) osoba w lokalu
 - 5) wskazania urządzeń pomiarowych
 - 6) inne o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami (np. 1m³)
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, garderoby itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu celom użytkownika.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, piwnic.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak np.: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice (w tym przynależne do lokalu), itp. z wyjątkiem antresol, balkonów.
5. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
6. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Podstawą do rozliczania niektórych składników kosztów GZM fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkiwania w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę "1" (jeden) z wyłączeniem opłaty za odpady komunalne.

§ 6

1. KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

1) energia elektryczna

Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości obsługiwanej przez te urządzenia na podstawie faktycznego zużycia zafakturowanego przez dostawcę.

2) ubezpieczenia

Koszty ubezpieczenia majątku są ustalane na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3) podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu

Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Z 2002 r. Nr 9 poz. 84 z późniejszymi zmianami) jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości zany proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali i gruntów.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali i gruntów.

4) abonament za wodomierz

Opłaty abonamentowe za wodomierze są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do ilości lokali w poszczególnych nieruchomościach.

5) konserwacja co / węzła ciepłowniczego

Koszty konserwacji co – rozliczane na m² pow. użytkowej lokali, a w przypadku mieszkaniowych węzłów ciepłych – rozliczane na lokal.

6) przeglądy techniczne obowiązkowe

Koszty przeglądów okresowych instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej w budynkach – rozliczane na 1m².

7) opłata za odpady komunalne

Opłaty za odpady komunalne ustalane są wg zasad określonych przez Gminę .

8) energia cieplna (co, cw użytkowa)

Koszty dostawy energii cieplnej obejmują wydatki w związku z eksploatacją kotłowni gazowych będących w zasobach spółdzielni.

Zaliczki na dostawę energii cieplnej na c.o. ustalane są indywidualnie dla każdego mieszkania.

Zaliczki na dostawę energii cieplnej na przygotowanie c.w. użytkowej ustalane są odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do m³ zużytej c.w. w danym lokalu mieszkalnym. Rozliczenie kosztów (w tym zaliczek) dostawy energii cieplnej na c.o. i przygotowanie c.w. użytkowej następuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Zakładów Porcelany „Ćmielów” w Ćmielowie

9) zimna woda i kanalizacja

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego z budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach . Rozliczane są zgodnie z regulaminem rozliczania zużycia wody.

2. KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

1) eksploatacja, konserwacja, zarządzanie

Koszty eksploatacji, konserwacji, zarządzania obejmują wydatki spółdzielni na:
Koszty eksploatacji obejmują koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont i ustawą o rachunkowości.

Koszty eksploatacji są ewidencjonowane zbiorczo na budynki i rozliczane proporcjonalnie na powierzchnię użytkową w rozbiu na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i mienie spółdzielni.

Koszty zarządzania obejmują koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont i ustawą o rachunkowości.

Koszty zarządzania są ewidencjonowane zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni i rozliczane w rozbiu na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i mienie spółdzielni zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Koszty konserwacji bieżącej obejmują koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont.

2) odpis na fundusz remontowy

Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są uchwalane przez Radę Nadzorczą w zł/m² p.u. .

W ramach odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki przeznaczone na utrzymanie stanu technicznego budynków i porządku np.: docieplenia, ciągi pieszce, wymiana stolarki okiennej itp. W tym przypadku jednostkę rozliczeniową, o której mowa w § 5 ust. 1 niniejszego regulaminu określa uchwała Rady Nadzorczej podjęta .

Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określają "Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego."

3) utrzymanie mienia spółdzielni

Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Decyzje w sprawie wysokości opłat i wykorzystania środków na mienie podejmuje Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 7

1. Przez mienie spółdzielni – należy rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni, w szczególności:

- a) nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności administracyjnej,
- b) ciągi komunikacyjne,
- c) ogólnodostępne parkingi,
- d) place zabaw, boiska i tereny zielone,
- e) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków;

z

2. Kierunki tworzenia i wykorzystania mienia spółdzielni:

a) przychody – wpływy środków finansowych:

- z naliczeń na utrzymanie mienia
- z innych tytułów

b) rozchody – wydatki na pokrycie:

- kosztów obsługi mienia
- kosztów utrzymania hotelu
- podatku od nieruchomości
- wieczystego użytkowanie gruntów
- ubezpieczenia majątku
- konserwacji i remontów mienia
- innych wydatków na utrzymanie mienia wg potrzeb po analizie i zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ III

USTALANIE (KALKULACJA) OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 8

Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji podstawowej na rok następny winno przyjmować się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów, np. inflacja. Przy czym rok poprzedzający rok planowany to ostatni rok zamknięty finansowo.

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdego budynku ustalane są indywidualnie.

Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz jej wysokość i innych opłat za lokale sporządza się na podstawie ustaleń Zarządu w formie tabel.

§ 9

Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do końca miesiąca.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.

§ 10

O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni za używanie lokalu, spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 11

Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone:

1. Przelewami pocztowymi i bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.
2. w Spółdzielni na podstawie kp.

§ 12

Regulamin w powyższym brzmieniu wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały Rady Nadzorczej Nr 10/2023/RN z dnia 25.07.2023 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Wioletta Orczyk

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Stanisław Kostrzewa