

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE ZARZĄDZANE
PRZEZ GÓRNICZĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ W ŁAZISKACH GÓRNYCH

I. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2018. 1285)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2018. 845)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2018. 716)
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2018. 1234)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2018. 1025)
- Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2018. 3956)
- Statutu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:

- 1) **Spółdzielnia** – Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łaziskach Górnych,
- 2) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, najemcą lub najemca lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3) **nieruchomość** – budynki wraz z gruntem stanowiące pod względem prawnym i funkcjonalnym zorganizowaną całość opisane w jednej księdze wieczystej,
- 4) **budynek** – wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno – usługowy,
- 5) **lokal** – odrębny lokal mieszkalny lub użytkowy,
- 6) **obiekt** – budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- 7) **powierzchnia wspólnego użytku** – grunt i części wspólne budynków, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników lokali,
- 8) **koszty gzm** – koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez użytkowników lokali.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 3

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów gzm, jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali.
2. Koszty gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
3. Na koszty gzm składają się w szczególności:
 - 1) Koszty usług zewnętrznych, do których zalicza się koszty związane m.in. z:
 - a) dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,
 - b) dostawą ciepła dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - c) dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków,
 - d) wywozem odpadów komunalnych i gabarytowych,
 - e) ochroną nieruchomości w tym funkcjonowaniem, konserwacją i serwisem systemu monitoringu,

[Handwritten signature and initials]

- f) dostawą sygnału TV,
 - g) dostawą energii elektrycznej do celów ogólnych m.in. do oświetlenia klatek schodowych i piwnic, węzłów cieplnych i wodnych, pomieszczeń technicznych i gospodarczych oraz powierzchni wspólnego użytku,
 - h) dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków do celów ogólnych m.in. wody zużywanej w pomieszczeniach administracyjno-biurowych, ogólnodostępnych pralniach w piwnicach budynków, oraz do uzupełnienia instalacji centralnego ogrzewania i płukania wewnętrznych instalacji sanitarnych, itp.
 - i) dostawą energii cieplnej do celów ogólnych,
 - j) dostawą i rozliczaniem urządzeń pomiarowych centralnego ogrzewania przynależnych do lokalu.
- 2) Koszty eksploatacji, do których zalicza się koszty związane m.in. z:
- a) wynagrodzeniami osobowymi i bezosobowymi wraz z obowiązkowymi narzutami oraz odpisami na fundusze pracownicze,
 - b) zakupem materiałów m.in. piśmiennych i biurowych, BHP (w tym odzieży roboczej i ochronnej), środków czystości, materiałów gospodarczych i narzędzi dla gospodarzy budynków oraz paliwa i części do kosiarek, kos spalinowych, pił spalinowych i odśnieżarek,
 - c) zakupem prasy, publikacji i książek specjalistycznych,
 - d) zakupem oraz naprawą wyposażenia i sprzętu biurowego,
 - e) szkoleniem pracowników i członków organów Spółdzielni,
 - f) naprawą lub wymianą sprzętu, urządzeń i wyposażenia obiektów na nieruchomościach w celu utrzymania ich sprawności technicznej,
 - g) odpisami amortyzacyjnymi,
 - h) ubezpieczeniami majątku,
 - i) przesyłkami pocztowymi i łącznością telefoniczną,
 - j) serwisem komputerów, dostępem do internetu, licencjami i aktualizacją oprogramowania,
 - k) usługami bankowymi,
 - l) obsługą organów samorządowych Spółdzielni,
 - m) pozostałymi, a w tym obsługą prawną, przynależnością do organizacji spółdzielczych, ogłoszeniami, poligrafią, medycyną pracy, najmem sali na zebrania, ochroną mienia, transportem oraz rozliczeniami podatkowymi.
- 3) Koszty obowiązkowych okresowych przeglądów budowlanych, kominarskich, gazowych i elektrycznych.
- 4) Koszty konserwacji obiektów (budowlana, wodno-kanalizacyjna, ciepła, gazowa, ślusarska, antykorozyjna, przeciwpożarowa, wentylacyjna, domofonowa, elektryczna i oświetlenia zewnętrznego) i ich wyposażenia oraz konserwacji budowli, urządzeń, wyposażenia i terenów zielonych.
- 5) Odpis na Fundusz remontowy.
- 6) Opłaty stałe za dostawę mediów.
- 7) Opłaty za dzierżawę terenu i użytkowanie wieczyste gruntu.
- 8) Podatek od nieruchomości.

§ 4

1. Rozliczanie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
2. Koszty gzm odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje w oparciu o jednostki określone w § 5.

Al - K d -
SK S

3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego i ustalenie nowego wymiaru opłat.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

§ 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- jeden lokal mieszkalny,
- liczba osób zamieszkujących lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza, ciepłomierza,
- wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- 1 m² powierzchni gruntu,
- jeden punkt pomiarowy poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu – elektroniczny wodomierz z odczytem radiowym.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 6

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie w planie gospodarczym, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej, na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni, zawierającej kalkulację wysokości opłat.
2. Zmiana wysokości opłat w trakcie roku kalendarzowego następuje w dacie przyjętej uchwały Rady Nadzorczej, poza opłatami niezależnymi od Spółdzielni, w wysokości określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.
3. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gzm z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego, pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
4. Wnoszenie opłat obowiązuje użytkownika lokalu od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu naliczenia opłat dokonuje się w następujący sposób:
 - a) w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i przekazania Spółdzielni:
 - od 1 do 15 dnia miesiąca naliczenia będą w połowie wysokości,
 - od 16 do ostatniego dnia miesiąca naliczenia będą w pełnej wysokości,
 - b) w przypadku zbycia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku przetargu naliczenia opłat dokonuje się w następujący sposób:
 - od 1 do 15 dnia miesiąca naliczenia będą w pełnej wysokości,
 - od 16 do ostatniego dnia miesiąca naliczenia będą w połowie wysokości za wyjątkiem opłat, ustalonych w oparciu o urządzenia pomiarowe w lokalu oraz opłat naliczanych od ilości osób.
6. W przypadku zbycia prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego obowiązują zasady rozliczeń z tytułu opłat za lokal przyjęte przez strony w treści zawartego aktu notarialnego.
7. W przypadku nabycia lokalu w drodze licytacji sądowej, wymagalność opłat powstaje w dniu następnym po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności praw do lokalu.
8. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.

Ad-12
Sk *Se* *q-*

§ 7

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów gzm za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się na warunkach określonych w regulaminie naliczania opłat i rozliczania kosztów za dostawę wody i odprowadzanie ścieków - uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 3/XI/2013 z dnia 27.11.2013 r.
4. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody ustala się na warunkach określonych w regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej - uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 1/XI/2014 z dnia 19.11.2014 r.
5. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się na podstawie stawek określonych w uchwale Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu.
6. Opłatę za pakiet podstawowy TV kablowej ustala się dla lokali, do których dostarczony jest sygnał w odniesieniu na jeden lokal.
7. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej eksploatacji domofonów ustala się dla lokali wyposażonych w urządzenia domofonowe na jeden lokal.
8. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej utrzymania czystości w klatkach schodowych ustala się dla lokali, gdzie Spółdzielnia przejęła sprzątanie, wg stawki jednostkowej na 1m² powierzchni użytkowej lokali. Spółdzielnia przejmuje utrzymanie czystości w budynku lub klatce schodowej po wrazeniu zgody przez co najmniej 80 % użytkowników lokali tego budynku lub klatki.
9. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się wg stawki jednostkowej na 1m² powierzchni użytkowej lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa rozdział IV. „Tworzenie i wykorzystanie funduszu na remonty” zawarty w „Regulaminie określającym obowiązki członka spółdzielni: właściciela, użytkownika w zakresie napraw i remontów” - uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 1/X/2014 z dnia 22.10.2014 r.

V. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 8

Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu jest zróżnicowane w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust.1 pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.
3. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w ust.2, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gzm.

§ 9

Wysokość opłaty może być zmniejszona lub zwiększona dla lokali użytkowych w odniesieniu do opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości na 1m² powierzchni użytkowej lokali, w szczególności dla lokali:

- usytuowanych w piwnicach i przeznaczonych na podstawowe usługi rzemieślnicze,
- związanych z prowadzeniem świadczeń zdrowotnych,
- handlowo-usługowych,
- produkcyjnych i gastronomicznych.

VI. USTALANIE INNYCH OPŁAT

§ 10

W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, opłata za powierzchnię wykorzystaną na tę działalność zostaje ustalona jak dla lokali użytkowych.

§ 11

Najemca lokalu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz za świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 12

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność własną Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.

§ 13

Za zainstalowane na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia, w tym reklamy, pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

§ 14

Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z umową.

§ 15

Użytkownik dodatkowego pomieszczenia gospodarczego wnosi za najem pomieszczeń opłatę, która może być zróżnicowana ze względu na usytuowanie pomieszczenia w budynku.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 17

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/II/2019 z dnia 20.02.2019 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.