

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Podstawą prawną są:
 - 1) Ustawa prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 30 poz. 210 z 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami),
 - 2) Ustawa prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414 z 7.07.1994r. z późniejszymi zmianami),
 - 3) Ustawa o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z 21.06.2001r. (Dz. U. nr 71 z 2001r. poz. 733),
 - 4) Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych 15.12.2000r. (Dz. U. nr 4 poz. 27 z 2001r. z późniejszymi zmianami),
 - 5) Statut Spółdzielni.

§ 2

Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) obejmują koszty związane z:
 - 1) eksploatacją,
 - 2) utrzymaniem nieruchomości:
 - a) zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
 - b) niezabudowanych,
 - 3) mieniem Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 5) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów,
 - 6) dostawą mediów i usług.
2. Na koszty gzm składają się w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia spółdzielni:
podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, opłata przekształceniowa gruntu, ubezpieczenia majątkowe, amortyzacja, energia elektryczna ogólnego użytku, nierozliczona woda, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i jego otoczeniu,

- utrzymanie terenów zielonych, usługi kominiarskie, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, badania ochrony przeciwporażeniowej oraz izolacji kabli i przewodów elektrycznych, usługi transportowe, konserwacja bieżąca, konserwacja instalacji gazowej, mała architektura (między innymi: place zabaw, pergole, ławki, ogrodzenia), infrastruktura towarzysząca (między innymi: drogi, chodniki, przyłącza, hydroformie) i inne,
- 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami:
płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, materiały biurowe i komputerowe, badania bilansu i inne,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
 - 4) koszty dostawy wody i odbiorów ścieków,
 - 5) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody,
 - 6) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 7) koszty dostawy gazu sieciowego w przypadku liczników zbiorczych w budynku,
 - 8) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 9) odpis na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 4

1. Podstawowym celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami „gzm”, jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Podstawę do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny zbiorczy plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Rozliczenia ciepła i wody mogą być dokonywane w krótszych okresach i w innych cyklach rozliczeniowych (np. sezon grzewczy).
4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) grupa nieruchomości,
- 2) nieruchomość,
- 3) lokal mieszkalny,
- 4) udział w nieruchomości wspólnej,
- 5) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 6) osoba zamieszkująca lokal,
- 7) wskazanie urządzenia pomiarowego: wodomierza, ciepłomierza,
- 8) wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- 9) 1 m² powierzchni gruntu,
- 10) ilość wodomierzy w lokalu.

§ 6

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich jego pomieszczeń, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, lecz bez powierzchni balkonów i piwnic. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie obudowane lub pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
2. Powierzchnia lokali łącznie z powierzchnią przynależną jest określana na podstawie dokumentacji technicznej budynku. W przypadku wykrycia niezgodności między tą dokumentacją a stanem rzeczywistym dokonuje się obmiaru powierzchni użytkowej lokalu w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
3. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu.

§ 7

1. Podstawą ustalenia ilości osób w lokalu jest deklaracja (dla potrzeb Urzędu Miasta Żyrardów w zakresie opłat za wywóz nieczystości stałych) składana w Administracjach Osiedlowych ŻSM przez głównego użytkownika lokalu (ponoszącego odpowiedzialność prawną za jej prawidłowość).
2. O zmianie ilości osób zamieszkujących lokal główny użytkownik jest zobowiązany powiadomić właściwą administrację Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 14 dni. Na podstawie deklaracji złożonych do 10-tego każdego miesiąca zmiany w opłatach za lokal wprowadzane są w danym miesiącu, dla złożonych po 10-tym obowiązują od kolejnego miesiąca.
3. W przypadku, gdy ilość osób faktycznie zamieszkujących lokal przekracza tę zadeklarowaną, i co zostanie ujawnione i potwierdzone, Zarząd lub Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o powiększeniu opłaty za użytkowanie lokalu odpowiadającej faktycznej ilości osób i obciążeniu wstecz – w ramach obowiązujących przepisów prawnych.
4. Jeżeli złożona deklaracja będzie obejmować „zerowy” stan osób, a zostanie ujawnione, że w lokalu mieszkalnym przebywają osoby faktycznie użytkujące lokal, to Zarząd lub Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o powiększeniu opłaty za użytkowanie lokalu zależne od ilości tych osób.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW

§ 8

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty przekształceniowej gruntu odnoszą się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.
2. Właściciel lokalu sam uiszcza w urzędzie gminy podatki i inne opłaty publicznoprawne od lokalu mieszkalnego oraz od udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Lokale spółdzielni są obciążane kosztami opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, przy czym:
 - 1) koszty tych opłat dotyczące pawilonów wolnostojących, w których usytuowane są lokale użytkowe oraz boksów garażowych są ustalane całościowo dla nieruchomości, na której usytuowany jest pawilon, a następnie rozliczane proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,

- 2) lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w opłatach rocznych za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lub udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 9

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od każdego ryzyka wraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia i rozlicza się go proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 10

Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się na podstawie faktycznego zużycia w danej nieruchomości zafakturowanego przez dostawcę i rozlicza się je:

1. proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
lub
2. poprzez podział na ilość lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

§ 11

1. Koszty nierozliczonej wody ustala się na podstawie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych ryczałtów.
2. Koszty rozlicza się w ramach nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 12

Koszty:

- 1) utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości i jej otoczenia,
- 2) utrzymania terenów zielonych,
- 3) usług kominiarskich,
- 4) dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- 5) badania ochrony przeciwporażeniowej i izolacji kabli i przewodów elektrycznych,
- 6) usług transportowych

ustala się na podstawie faktur wykonawców i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 13

1. Koszty:
 - 1) małej architektury,
 - 2) infrastruktury towarzyszącej,
 - 3) konserwacji,
 - 4) zarządzania i administrowania nieruchomościamiustala się na podstawie faktur wykonawców, kalkulacji, wszelkich innych obowiązujących opłat (wynagrodzenie, ZUS, podatki...) i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Koszty konserwacji instalacji gazowej naliczane są dla każdego lokalu w nieruchomości wyposażonej w instalację gazową, w wysokości zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej w oparciu o kalkulacje, plany i harmonogramy opracowywane przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów, zwanych dalej windami, ustala się na podstawie faktur wykonawcy.
2. Koszty remontów wind ustala się na podstawie opracowanego w Spółdzielni planu rocznego.

3. Koszty rozlicza się w ramach nieruchomości wyposażonych w dźwigi, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu.
4. W rozliczeniu kosztów nie uwzględnia się:
 - a) osób zamieszkujących w lokalach usytuowanych na parterze,
 - b) 50% osób zamieszkujących w lokalach usytuowanych na I piętrze.

§ 15

Ustalenie i rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywa się zgodnie z:

1. Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
2. Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Żyrardowa,
3. Uchwałą Rady Miasta Żyrardowa zatwierdzającą opłaty za wywóz nieczystości stałych,
4. deklaracjami składanymi przez mieszkańców, zawierającymi informacje o ilości osób zamieszkujących w lokalu.

§ 16

1. Koszty dostawy gazu do nieruchomości wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach, ustala się na podstawie faktur dostawcy i rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu.
2. Wysokość miesięcznej opłaty na osobę ustalona jest uchwałą Rady Nadzorczej dla wszystkich nieruchomości nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach, a rozliczenie rzeczywistych kosztów następuje w ciągu 30 dni od wpłynięcia faktury od dostawcy.

§ 17

1. Spłaty kredytów KFM regulowane są przez odrębne przepisy i umowy bankowe.
2. Rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 18

Koszty:

- 1) dostawy wody i odbioru ścieków - określa szczegółowo odrębny Regulamin rozliczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej,
- 2) dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody - określają szczegółowo odrębne regulaminy: Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej oraz Regulamin rozliczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej,
- 3) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - określa szczegółowo odrębny Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych ŻSM, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej,
- 4) odpis na działalność społeczną, oświatową i kulturalną - określa szczegółowo odrębny Regulamin gospodarowania środkami przeznaczonymi na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

V. OPŁATY ZA LOKALE

§ 19

Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali, stosownie do przepisów Statutu Spółdzielni oraz przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

§ 20

1. Wysokość opłat lokalowych ustala uchwałami Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku dla każdej odrębnej nieruchomości.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, Zarząd ŻSM dokonuje korekty planu oraz opłat za używanie lokali.

§ 21

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia go przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Opłaty powinny być uiszczane do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki zgodnie z zasadami szczegółowo określonymi w Regulaminie naliczania odsetek za nieterminowe opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Wprowadzanie zmian w opłatach i powiadamianie o tym lokatorów przeprowadza Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, Statut ŻSM, właściwe regulaminy).
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 22

1. Opłata eksploatacyjna za lokale użytkowe własnościowe zatwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie kosztów własnych Spółdzielni przyjętych w rocznych planach i rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
3. Ponadto lokale użytkowe własnościowe wbudowane w budynki mieszkalne uczestniczą w ponoszeniu kosztów działań remontowych, jakie były wykonywane w danym okresie rozliczeniowym w nieruchomości, proporcjonalnie powierzchni lokalu.
4. Stawka opłat za 1m² za lokale użytkowe wynajmowane ustalana jest na poziomie wolnorynkowym w drodze negocjacji z użytkownikami i zawarta w umowie najmu podpisywanej z nimi przez Zarząd.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. W ramach pobieranych opłat lokalowych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną;
 - 2) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie temperatury normatywnej wewnątrz lokalu, zgodnie z zamówioną mocą, przez cały sezon grzewczy;
 - 3) w zakresie ciepłej wody – możliwość stałego korzystania z niej;
 - 4) nieprzerwane i bezpieczne funkcjonowanie wind;
 - 5) funkcjonowanie urządzeń podlegających konserwacji, dostawy gazu, regularne usuwanie śmieci.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali, co do napraw wewnątrz lokali szczegółowo określone są:

- 1) w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali – w Regulaminie porządku domowego zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej,
- 2) w odniesieniu do najemców – w podpisanych z nimi umowach najmu oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

VII. KOREKTY I BONIFIKATY

§ 24

1. Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.
Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6.00 do 22.00 był czynny mniej niż 10 godzin i fakt ten został potwierdzony przez właściwą administrację osiedla.
2. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26

1. Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/20 z 31.01.2020r. (z póź. zm.: U 42/20 z 30.10.20r.).
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/13 z 28.06.2013r. (z póź. zm.: U 44/17 z 30.10.17r., U 33/19 z 27.09.19r.).