

## **Tekst jednolity**

### **Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej**

zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 32/2014 z dnia 06.05.2014 r. uwzględniający zmiany wprowadzone:

- aneksem nr 1/2014 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 46/2014 z dnia 04.07.2014 r.
- aneksem nr 2/2015 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 2/2015 z dnia 08.01.2015 r.
- aneksem nr 3/2022 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 30/2022 z dnia 13.09.2022 r.

#### **I. Podstawa prawna.**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku.
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku.
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku.
4. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku.
5. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 roku.
6. Ustawa o rachunkowości.
7. Statut.
8. Regulaminy wewnętrzne.

#### **II. Postanowienia Ogólne.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub użytkowych, w tym garaży wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych oraz eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami dotyczą eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości budynkowych i mienia obsługującego te nieruchomości. Koszty te obejmują w szczególności koszty:
  - administrowania i zarządu,
  - utrzymania porządku i czystości,
  - bieżącego utrzymania i konserwacji,
  - ubezpieczenia, podatków i innych opłat,
  - dostawy energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzania ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - odpisu na fundusz remontowy.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość. Powyższe rozliczenie ma zastosowanie w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w podziale na wyodrębnione nieruchomości oraz mienie Spółdzielni.
8. Celem niniejszego Regulaminu jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami z tytułu:
  - a) eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych,
  - b) podatku od nieruchomości,
  - c) centralnego ogrzewania
  - d) zimnej wody i odprowadzania ścieków,
  - e) innych świadczeń.
9. Rozliczenie kosztów określonych w pkt. 8 a, b przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Koszty określone w punkcie 8 c rozlicza się w okresach pokrywających się z okresem grzewczym.
10. Podstawą do ustalania wysokości opłat określonych w pkt. 8 ppkt a, b, c, e są roczne plany finansowe uchwalane w ramach planu rzeczowo-finansowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
11. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie kosztów określonych w pkt. 8. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów (pkt. 8 a, b, c, e). Natomiast saldo rozliczeń dotyczące pkt. 8 c, d przenoszone jest na rozrachunki z członkami, najemcami i właścicielami do indywidualnego rozliczenia.

### **III. Rozliczanie kosztów oraz ustalanie wysokości opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych.**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych dzielą się na koszty bezpośrednie i pośrednie. Szczegółowe zasady podziału określa Polityka Rachunkowości. Koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku osób posiadających prawa do lokalu.
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przemnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu. Planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się przez podzielenie globalnej kwoty kosztów nieruchomości przez przewidywany stan powierzchni użytkowej lokali w ramach danej nieruchomości na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.

5. Lokale własne Spółdzielni znajdujące się w nieruchomościach budynkowych obciążane są opłatami w wysokości ustalonej dla członków Spółdzielni użytkujących lokale mieszkalne w danej nieruchomości pomniejszonymi o odpis na fundusz remontowy.
6. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, (np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp.), oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnym celom użytkownika.  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane.
7. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggi, balkonów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, dodatkowych pomieszczeń itp.
8. Powierzchnię garażu stanowi powierzchnia użytkowa garażu.

#### **IV. Zasady rozliczania kosztów i kalkulowania opłat z tytułu podatków od nieruchomości i gruntowego**

1. Podatek od nieruchomości i podatek gruntowy naliczany jest w oparciu o stawki uchwalane przez Radę Miasta zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych. W związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności naliczana jest opłata przekształceniowa.
2. Dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu obciążenia podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w podziale na lokale i części wspólne.
3. Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntów lokali użytkowych obciąża odpowiednio koszty mienia Spółdzielni lub koszty pożytków danej nieruchomości.
4. Właściciele posiadający prawo odrębnej własności lokalu z tytułu podatków od nieruchomości i gruntowego rozliczają się bezpośrednio z Wydziałem Finansowym Urzędu Miasta.

#### **V. Zasady rozliczania kosztów i kalkulowania wysokości opłat za centralne ogrzewanie**

1. Koszty energii cieplnej faktycznie poniesione zgodnie z zafakturowanymi opłatami, na podstawie zawartych umów i obowiązujących taryf dzieli się na koszty stałe i zmienne.  
Koszty zmienne stanowią wszystkie elementy opłat naliczane według faktycznego zużycia ciepła w GJ.  
Koszty stałe stanowią wszystkie pozostałe elementy opłat.
2. Koszty stałe rozliczane są na lokale według powierzchni użytkowej w jednostce rozliczeniowej ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Koszty zmienne rozlicza się na lokale na podstawie wskazań liczników ciepła w tzw. „węźle”.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania reguluje odrębny Regulamin.
5. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu znajdującego się w budynku wyposażonym w instalację centralnego ogrzewania.

#### **VI. Zasady rozliczania kosztów i kalkulowania wysokości opłat z tytułu zimnej wody i odprowadzania ścieków.**

1. Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdego budynku lub klatki, na podstawie licznika znajdującego się na przyłączy (w węźle wodnym).

2. Zasady rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków reguluje odrębny regulamin.

#### **VI A. Zasady rozliczania i kalkulowania opłat za energię elektryczną**

Koszty energii elektrycznej rozlicza się odrębnie dla każdego budynku lub klatki na podstawie licznika. Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej reguluje odrębny regulamin.

#### **VII. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.**

1. Mienie własne stanowią tereny przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: chodniki, place, ulice wewnątrzsiedlowe, parkingi, zatoki postojowe, mała architektura, tereny zielone. Do mienia własnego zalicza się również budynki służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i innej.
2. Koszty z tytułu eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania pokrywają użytkownicy lokali mieszkalnych, a także lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych o statusie spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności, zarówno będący członkami Spółdzielni, jak i niebędący członkami Spółdzielni.  
Rada Nadzorcza w uchwale w sprawie wytycznych do sporządzenia planu określa wysokość ww. kosztów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a także lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych o statusie spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokali.
3. Przychody z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklam, stanowiących mienie Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia.
4. Wynik na dzień 31.12 powstały z działalności gospodarczej na mieniu Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy przeznacza się, zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

#### **VIII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali.**

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. (skreśla się)
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i przekazania kluczy. W przypadku, gdy zdany lokal musi zostać rozliczony z uprawnionymi do wypłaty wkładu mieszkaniowego, naliczenia czynszowe dokonywane są do czasu zbycia tego lokalu w drodze przetargu i wydania go osobie wygrywającej przetarg i potrącone są z kwoty wkładu mieszkaniowego.
4. Opłaty za używanie lokali wnoszone są, co miesiąc z góry do 20-go dnia każdego miesiąca. Za termin zapłaty uznaje się dzień, w którym środki wpłyną na konto Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
6. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. II ust. 1-4 co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności wody, odbioru ścieków, c.o., odpadów, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić na piśmie osoby, o których mowa w pkt. II ust 1-4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu

do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Za skuteczne zawiadomienie o zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 6 i 7, uważa się doręczenie tego zawiadomienia do oddawczej skrzynki pocztowej osób, o których mowa w pkt. II ust. 1-4.

#### **IX. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali.**

1. W przypadku czasowego pobytu poza miejscem zamieszkania (zameldowania), Spółdzielnia udziela 100% bonifikaty w opłatach, których wysokość uzależniona jest od ilości osób, na podstawie oświadczenia (wzór w załączeniu) złożonego przez głównego najemcę/właściciela lokalu bądź użytkownika lokalu, poczynawszy od 1-go dnia miesiąca następującego po dacie jego złożenia.
2. W przypadku wadliwego funkcjonowania domofonu, użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata za każdy dzień w wysokości 1/25 opłaty miesięcznej ponoszonej na konserwację domofonu, jeżeli domofon nie funkcjonował co najmniej 15 dni w danym miesiącu. Bonifikata nie przysługuje, jeżeli wadliwe funkcjonowanie domofonu spowodowane było jego dewastacją.
3. Użytkowników korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu, w stosunku proporcjonalnym do opłaty ponoszonej na miesięczną konserwację dźwigu w danym budynku i okresie unieruchomienia dźwigu, jeżeli unieruchomienie dźwigu trwało co najmniej 15 dni w miesiącu, za wyjątkiem przypadku unieruchomienia dźwigu spowodowanego jego remontem. Za każdy dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godz. od 7 do 22 był czynny mniej niż 13 godz.
4. W przypadku unieruchomienia dźwigu trwającego co najmniej 7 kolejnych dni, a spowodowanego jego remontem, użytkownikom korzystającym z dźwigu udziela się bonifikaty w opłatach w części dotyczącej eksploatacji dźwigów, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w następujących przypadkach i wysokościach:
  - 50 % opłaty miesięcznej ponoszonej na konserwację dźwigu przez okres trwania remontu – jeżeli klatka schodowa, w której przeprowadzany jest remont posiada co najmniej jeden sprawny dźwig lub posiada przejście na co najmniej jednej kondygnacji do sąsiedniej klatki schodowej posiadającej sprawny dźwig.
  - 100 % opłaty miesięcznej ponoszonej na konserwację dźwigu przez okres trwania remontu w pozostałych nie wymienionych wyżej przypadkach.
5. Bonifikaty naliczane są za każde półrocze.

#### **X. Postanowienia końcowe.**

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 06.05.2014 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc „Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad gospodarki finansowej GSM zatwierdzony uchwałą RN GSM nr 99/2011.