

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)
oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali
w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**§ 1**

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwanymi dalej kosztami „GZM” oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi (RSM), osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Podstawa prawna:
 - 1) Ustawa prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 30 poz. 210 z 16.09.1982 r. z późn. zmianami);
 - 2) Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4 poz. 27 z 2001 r. z póź. zmianami);
 - 3) Statut Spółdzielni.

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**§ 2**

1. Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiących jej mienie.
2. Celem rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej RSM jest ustalanie wysokości obciążeń przypadających na poszczególne lokale.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są do całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych. Niektóre elementy/składowe kosztów eksploatacji mogą być rozliczane na osobę zamieszkałą w lokalu lub na lokal, np. podatek od nieruchomości.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.
2. Na koszty GZM składają się w szczególności:
- 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym:
 - płace pracowników na stanowiskach robotniczych wraz z narzutami i odpisami na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych;
 - ubezpieczenia,
 - amortyzacja,
 - energia elektryczna ogólnego użytku,
 - środki, materiały na utrzymanie terenów zielonych,
 - usługi kominiarskie,
 - dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja,
 - badania ochrony przeciwporażeniowej oraz izolacji kabli i przewodów elektrycznych,
 - usługi transportowe,
 - mała architektura (płace zabaw, ławki, ogrodzenia...),
 - infrastruktura towarzysząca (drogi, chodniki, przyłącza...),
 - konserwacja istniejących instalacji,
 - inne koszty eksploatacyjne,
 - 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami, w tym:
 - płace pracowników na stanowiskach nierobotniczych wraz z narzutami i odpisami,
 - opłaty za wieczyste użytkowanie,

- podatek od nieruchomości,
 - opłata przekształceniowa gruntu,
 - koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych,
 - opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne,
 - amortyzacja,
 - obsługa bankowa,
 - obsługa prawna,
 - materiały biurowe i komputerowe,
 - postępowanie lustracyjne i inne,
- 3) koszty dostawy wody i odbiorów ścieków;
- 4) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
- 5) koszty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi;
- 6) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
- 7) utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynków i ich otoczeniu.

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. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki spółdzielczymi lokalami są roczne plany finansowo-gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą RSM.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, natomiast w wypadku poważnych zmian/wahań cen mogą być korygowane w okresach krótszych.
4. Rozliczenia wody dokonywane są w cyklu kwartalnym.
5. Rozliczenia ciepła oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej mogą być dokonywane w krótszych okresach i w innych cyklach rozliczeniowych (np. sezon grzewczy).

6. Dochody z tytułu odpłatności za centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody użytkowej podlegają analizie i korektom stosownie do zmian cen dostawy ciepła od dostawcy.
7. Zmiana kosztów zasobów gospodarki mieszkaniowej i odpłatności mieszkańców z przyczyn wymienionych w ust. 4 i 5 nie wymaga korekty planu finansowo-gospodarczego. Zmiany te powinny być uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. 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

1. Wymiar opłat za lokale mieszkalne ustala Rada Nadzorczą Spółdzielni według następujących zasad:

- 1) Koszty liczone od osoby zamieszkałej w lokalu za:

- dostawę ciepłej wody (według kosztów),
- zimną wodę i kanalizację (na podstawie faktur wystawionych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji),
- gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- usługę sprzątania zasobów RSM.

- 2) Koszty liczone od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za:

- centralne ogrzewanie (na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła),
- czynsz mieszkaniowy na pokrycie kosztów eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych,
- fundusz remontowy,
- koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- pozostałe koszty.

§ 6

1. Za powierzchnię użytkową lokali do rozliczania kosztów eksploatacji, centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej przyjmuje się powierzchnię wszystkich jego pomieszczeń bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, z wyjątkiem balkonów (nie dotyczy balkonów zabudowanych trwale korzystających z ogrzewanej powierzchni użytkowej lokalu), klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń ogólnego użytku jak: wózkownie, rowerownie, itp. 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.

§ 7

1. Podstawą do ustalenia ilości osób w lokalu jest oświadczenie składane w biurze RSM przez głównego użytkownika lokalu (ponoszącego odpowiedzialność prawną za jej prawidłowość).
2. O zmianie ilości osób zamieszkujących lokal główny użytkownik jest zobowiązany powiadomić administrację Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 14 dni od zaistnienia zmiany. Na podstawie oświadczenia złożonego do 10 – tego dnia każdego miesiąca zmiany w opłatach za lokal wprowadzane są w danym miesiącu, dla złożonych po 10 – tym obowiązują od kolejnego miesiąca.

3. W przypadku powzięcia przez Zarząd RSM informacji o przekroczeniu zadeklarowanej ilości osób, a faktycznie zamieszkujących lokal Zarząd po uprzednim pisemnym poinformowaniu głównego użytkownika lokalu podejmuje decyzję o powiększeniu opłaty za użytkowanie lokalu odpowiadającej faktycznej ilości 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 mieszkalne są obciążane kosztami opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów, w przeliczeniu na 1m² proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu.
4. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali wnoszą na rzecz spółdzielni, która refakturuje ich w części opłatami ponoszonymi przez nią na rzecz gminy.

§ 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 zafakturowanego przez dostawcę energii i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych.

§ 11

1. Koszty nierozliczonej wody ustala się na podstawie różnicy pomiędzy wskazaniami 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. środków do utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości i jej otoczenia;
2. środków do utrzymania terenów zielonych;
3. usług kominiarskich;
4. dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji;
5. badań ochrony przeciwporażeniowej i izolacji kabli i przewodów elektrycznych;
6. przeglądów budynków i placów zabaw;
7. usług transportowych;
8. innych usług obcych

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 i bieżących napraw;
- 4) zarządzania i administrowania nieruchomościami

ustala się na podstawie faktur wykonawców, kalkulacji, wszelkich innych obowiązujących opłat (wynagrodzenie, ZUS, podatki...) i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14

Ustalenie i rozliczenie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywa się zgodnie z:

1. Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
2. Uchwałą Rady Miejskiej w Góldapi zatwierdzającą wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
3. Deklaracjami zawierającymi informacje o ilości osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych będących w zasobach RSM.

§ 15

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

§ 16

1. Koszty wody zimnej, koszty ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), koszty centralnego ogrzewania (c.o.) i odbioru ścieków określa regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz wody zimnej i odprowadzenia ścieków w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Góldapi.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - określa szczegółowo odrębny Regulamin funduszu remontowego Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Góldapi, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

V. OPŁATY ZA LOKALE**§ 17**

1. 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.

§ 18

2. 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.

§ 19

1. Opłaty za użytkowane lokale zgodnie ze statutem powinny być uiszczane z góry w terminie do 15 każdego miesiąca.
2. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe, wynikające z ogólnych przepisów o rozliczeniach pieniężnych.
3. Jeżeli opłata zostanie dokonana z opóźnieniem do 15 dni, Spółdzielnia może odstąpić od naliczenia odsetek za zwłokę za ten okres.
4. Spółdzielnia może odstąpić od naliczania odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu emerytom, rencistom, rodzinom wielodzietnym oraz jeżeli opłata zostanie dokonana z opóźnieniem przez opiekę społeczną. Nie dotyczy to jednak wypadków, jeżeli opłata za użytkowany lokal będzie dochodzona na drodze postępowania sądowego.
5. Wprowadzanie zmian w opłatach i powiadamianie o tym lokatorów przeprowadza Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, Statut RSM, właściwe regulaminy).

§ 20

1. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele mieszkań własnościowych administrowanych przez Spółdzielnię otrzymają zwolnienie z opłat od osób niezamieszkujących czasowo, przez okres ich nieobecności nie krótszy niż jeden miesiąc. Zwolnienie z opłat następuje na podstawie oświadczenia złożonego przez właściciela/głównego użytkownika lokalu do 10 – go dnia danego miesiąca.
2. Zwolnienie z opłat, o których mowa w ust. 1 dotyczy zaliczek na ciepłą i zimną wodę, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz usługę sprzątnia.

§ 21

Dopuszcza się różnicowanie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych ze względu na nierównomiernie koszty eksploatacyjne.

§ 22

Opłaty za lokale użytkowe określone będą umową najmu zawartą przez Zarząd Spółdzielni. Opłaty za korzystanie z pomieszczeń stanowiących części wspólne (pralnie, suszarnie, wózkarnie i inne pomieszczenia będące integralną częścią budynku mieszkalnego) określa Regulamin użytkowania lokali, porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego mieszkańców w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi.

§ 23

Zakupione przedmioty trwałe (wyposażenie) o wartości do 10 000,00 zł należy odnosić bezpośrednio w koszty w momencie ich zakupu, natomiast przedmioty trwałe (środki trwałe) o wyższej wartości ująć w ewidencji ilościowo-wartościowej i dokonywać amortyzacji według Klasyfikacji Środków trwałych KŚT.

§ 24

1. Zapasy znajdujące się na stanie magazynowym, na koniec roku podlegają inwentaryzacji i wycenie według cen zakupu, pomniejszonych o ewentualne udzielone marże oraz bez doliczania kosztów zaopatrzenia i transportu.
2. Nie podlegają wycenie przedmioty nietrwałe oraz odzież robocza i ochronna, obuwie, środki czyszczące (mydło, proszki, itp.).

§ 25

Zarząd Spółdzielni może rozliczać wynik finansowy systemem remanentowym, co oznacza, że wszystkie wydatki powinny być odnoszone w koszty działalności eksploatacyjnej w momencie ich powstania. Na koniec roku należy ustalić faktyczną wartość zapasów znajdujących się na stanie magazynowym podlegającym wycenie, którą porównać ze stanem początkowym tych zapasów i w zależności od ustalonej różnicy wartości, zmniejszyć lub zwiększyć odpowiednie pozycje kosztów.

§ 26

1. Różnica między kosztami gospodarki mieszkaniowej, a wpływami z opłat czynszowych i innych na koniec roku (wynik finansowy) podlega rozliczeniu w następnym roku, poprzez obniżenie lub podwyższenie czynszu do wysokości tej różnicy.
2. Zysk bilansowy w części lub w całości może być odniesiony na zwiększenie funduszu zasobowego – jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie taką uchwałę.

§ 27

Regulamin niniejszy reguluje jednolite zasady rozliczania opłat i kosztów zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Spółdzielni oraz mieszkań prywatnych, których właściciele zawarli ze Spółdzielnią umowę na ich obsługę.

§ 28

1. Niniejszy Regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi Nr *11./2024* z dnia *23.09.2024 r.* wchodzi w życie z dniem 01.01.2025 r.
2. Jednocześnie traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 14 z dnia 12.11.2012 r.

CZŁONEK ZARZĄDU


Agnieszka MILEWSKA

PREZES ZARZĄDU


Rafał KOSIŃSKI

ROMINCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Gołdapi ul. Jaćwieska 21
19-500 Gołdap, tel. 87 615-28-04
ident. 790502209; NIP 847-000-01-83

Wykonano w egzemplarzu pojedynczym – na 11 str. – ad acta.

Rafał KOSIŃSKI (87 615 28 04)

23.09.2024 r.