

Uchwała Nr 3/RN/21
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „MEGAWAT”
z dnia 23 marca 2021 r.

w sprawie: uchwalenia tekstu jednolitego regulaminu GZM

§ 1

W związku z przyjęciem uchwały nr 2/RN/2021 Rada Nadzorcza ustala tekst jednolity podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2021 r. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2021 r.

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali
(w skrócie: „regulamin GZM”)
w Spółdzielni Mieszkaniowej „MEGAWAT”

§ 1

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali **kosztami**, dla których zasady rozliczania zostały szczegółowo określone w niżej wymienionych załącznikach do niniejszego Regulaminu:
 - a) koszty eksploatacji podstawowej, w tym koszty ogólne – załącznik nr 1,
 - b) koszty konserwacji i awarii – załącznik nr 2,
 - c) koszty energii elektrycznej – załącznik nr 3,
 - d) koszty utrzymania dźwigów – załącznik nr 4,
 - e) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych – załącznik nr 5,
 - f) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody – załącznik nr 6,
 - g) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków – załącznik nr 7,
 - h) koszty wywozu nieczystości stałych – załącznik nr 8,
 - i) koszty podatku od nieruchomości – załącznik nr 9,
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali przeprowadza się **w okresach rocznych**, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, które są rozliczane w okresach kwartalnych.

§ 2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane **odrębnie dla każdej nieruchomości**, z zastrzeżeniem rozliczania kosztów ogólnych, przypadających na

koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, po rozliczeniu kosztów pokrywanych z działalności gospodarczej, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w każdej nieruchomości.

§ 3

1. Podstawą dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

§ 4

W zależności od rodzaju kosztów, jako **jednostkę rozliczeniową** kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się:

1. 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
2. 1 osobę, korzystającą z danego lokalu,
3. powszechnie stosowane jednostki miary urządzeń pomiarowych, zainstalowanych w lokalach,
4. metr sześcienny wody, liczbę osób, gospodarstwo domowe lub inną jednostkę miary przyjętą do rozliczeń ze Spółdzielnią w związku z opłatami stosowną uchwałą Rady m. st. Warszawy.

§ 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia użytkowa lokalu określona w inwentaryzacji budynku i kartach ewidencyjnych. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych, balkonów i loggii.
2. Jeśli jednostką rozliczeniową składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest **liczba osób** korzystających z lokalu, to uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkania wg oświadczenia członka Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w lokalu.

§ 6

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się z góry, co miesiąc **do 15 dnia każdego miesiąca**.
2. Od należności niewniesionych w terminie, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
3. Wniesiona opłata za użytkowanie lokalu, bez określenia tytułu płatności, w pierwszej kolejności zaliczana jest na wymagalną należność z tytułu kredytu normatywnego jeżeli taki jest przypisany do lokalu, a w pozostałej części na najstarszą wymagalną opłatę z tytułu używania lokalu.

§ 7

1. O zmianie (podwyższeniu lub zmniejszeniu) wysokości opłat, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali, w sposób i w terminach określonych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych lub inne obowiązujące przepisy.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, a na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem oraz osoby niebędącej członkiem

Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 8

Opłaty za używanie lokali przekazywane są na rachunek bankowy Spółdzielni z możliwością wyodrębnienia indywidualnego subkonta dla każdego lokalu.

§ 9

1. Do użytkowników **lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne**, posiadanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego regulaminu, z zastrzeżeniem że koszty utrzymania tych lokali zwiększa się w zakresie eksploatacji podstawowej, i odpisu na fundusz remontowy, z uwagi na zwiększone koszty utrzymania nieruchomości generowane przez te lokale.
2. Zarząd może zindywidualizować współczynniki rozliczeniowe dla poszczególnych lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, na podstawie analizy ich wpływu na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości.
3. Opłaty na pokrycie kosztów lokali użytkowych powiększane są o należne podatki.

Tulceńskie
MSwchK
BZ

Załącznik nr 1 do Regulaminu GZM

Rozliczanie kosztów obsługi eksploatacji podstawowej nieruchomości

1. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości obejmują wydatki na:
 - a) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych (w tym otoczenie budynków),
 - b) koszty ogólne podlegające rozliczeniu w zakresie gospodarki zasobami mieszkalnymi,
 - c) usługi techniczno-gospodarcze związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,
 - d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - e) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych bezpośrednio z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - f) materiały eksploatacyjne na potrzeby nieruchomości,
 - g) utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni,
 - h) wodę na cele administracyjne,
 - i) wodę techniczną stanowiącą różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza indywidualnych w lokalach i wody administracyjnej ze wskazaniem wodomierza głównego,
 - j) wydatki Spółdzielni za wywóz nieczystości stałych przyporządkowany do wody technicznej, o której mowa w pkt. i) powyżej.
2. Kosztami eksploatacji podstawowej obciąża się lokale zgodnie z ich powierzchnią użytkową.
3. W skład kosztów ogólnych Spółdzielni wchodzi koszty Spółdzielni nie dające się bezpośrednio przypisać do kosztów nieruchomości, w tym: koszty administracyjne, wynagrodzenia pracowników administracyjnych, koszty finansowe, koszty zakupu mienia niezbędnego do zarządzania nieruchomościami i świadczenia usług przez Spółdzielnię wynikających z niniejszego regulaminu, koszty biura Spółdzielni.
4. Koszty ogólne dzieli się na koszty ogólne przypadające do pokrycia z działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym z pożytków z nieruchomości oraz przypadające do pokrycia przez właścicieli lokali i osoby którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
5. Koszty ogólne przypadające do pokrycia z działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym z pożytków z nieruchomości zgodnie ze strukturą sprzedaży opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych do sprzedaży ogółem, rozlicza się zgodnie z poniższą TABELĄ:

Lp.	źródła przychodów	kwota	struktura
1	sprzedaż opodatkowana, w tym:		
1a	czynsz z wynajmu lokali		X
1b	wpływy z pożytków z nieruchomości		X
1c	inne (przychody finansowe)		X
2	sprzedaż nie opodatkowana, w tym:		
2a	opłaty od lokali mieszkalnych		x
2b	przychody wewnętrzne		x
	RAZEM SPRZEDAŻ		100%

6. Koszty ogólne, przypadające do pokrycia przez właścicieli lokali i osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, dzieli się na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, należącej do zasobu mieszkaniowego.

MS

7. Koszty ogólne, przypadające do pokrycia przez właścicieli lokali i osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, obciążają wyżej wymienione lokale, zgodnie z ich powierzchnią użytkową.

Załącznik nr 2 do Regulaminu GZM
Rozliczanie kosztów konserwacji i awarii

1. Koszty konserwacji nieruchomości obejmują wydatki na:
 - a) konserwacje i drobne roboty naprawcze (np. urządzenia hydroforni i ciepłowni, klatki schodowe i ciągi komunikacyjne),
 - b) utrzymanie domofonów,
 - c) badania techniczne dźwigów osobowych,
 - d) awarie.
2. Koszty konserwacji są określane i wyceniane w umowach dwustronnych z firmami zewnętrznymi, z wyłączeniem kosztów awarii.
3. Kosztami konserwacji obciąża się lokale zgodnie z ich powierzchnią użytkową.

Załącznik nr 3 do Regulaminu GZM
Koszty energii elektrycznej

1. Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na rzecz zewnętrznych dostawców na podstawie zawartych umów na dostawę energii elektrycznej służącej oświetleniu terenu nieruchomości, klatek schodowych oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji nieruchomości.
2. Kosztami energii elektrycznej obciąża się lokale zgodnie z ich powierzchnią użytkową.

Załącznik nr 4 do Regulaminu GZM
Koszty utrzymania dźwigów

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, z wyłączeniem:
 - a) kosztów eksploatacji dźwigów z tytułu zużytej energii elektrycznej obciążających koszty energii elektrycznej na potrzeby utrzymania nieruchomości,
 - b) kosztów remontów dźwigów, obciążających fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c) kosztów badań technicznych dźwigów osobowych.
2. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się lokale od pierwszej kondygnacji, według jednostki podstawowego obciążenia, a lokale na pierwszym piętrze w wysokości połowy tej jednostki.
3. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów dla poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób w nich zamieszkałych.

Załącznik nr 5 do Regulaminu GZM
Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich prawa odrębnej



własności lokalu (od chwili postawienia im lokali do dyspozycji) oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, obciążani są odpisami na fundusz remontowy.

2. Odpis na fundusz remontowy ustala się indywidualnie dla każdej nieruchomości.
3. Wysokość odpisu ustalana jest według **stawek w złotych za m²** powierzchni użytkowej lokalu, przy uwzględnieniu aktualnego stanu środków funduszu remontowego i występujących potrzebach remontowych nieruchomości.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zawierającą:
 - a) kwoty wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - b) kwoty poniesionych wydatków funduszu remontowego.

Załącznik nr 6 do Regulaminu GZM

Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody

1. **Koszty zakupu ciepła** do budynków dla ogrzewania lokali, części wspólnych i podgrzewania wody użytkowej obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię **na rzecz zewnętrznych dostawców ciepła** na podstawie zawartych umów na dostawę energii cieplnej.
2. Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane rocznie odrębnie dla każdego budynku oddzielnie dla centralnego ogrzewania oraz dla podgrzewania wody, na podstawie wskazań przyrządów pomiarowo-rozliczeniowych i kosztów zakupu ciepła oraz salda wynikającego z rozliczenia roku poprzedniego.
3. Użytkowników lokali obciąża się kosztami ponoszonymi za dostawę ciepła w okresach miesięcznych, w formie zaliczek wyliczonych na podstawie kosztów roku poprzedniego i z uwzględnieniem prognozy zmiany kosztów roku bieżącego.
4. Rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych lokali i wpłaconych zaliczek dokonuje się raz w roku.
5. Okres rozliczeniowy wskazany w ust. 4 ustala się od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
6. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje poprzez podział całkowitych kosztów ogrzewania w danej nieruchomości pomiędzy samodzielne lokale mieszkalne i użytkowe zgodnie z ich powierzchnią i przyjęciem dla lokali użytkowych, współczynnika korygującego, wynoszącego 2,13 krotność ich metrażu.
7. Kwota kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzewania wody użytkowej, podlega rozliczeniu kwartalnemu z użytkownikami lokalu wraz z rozliczeniem kosztów zużycia wody, poprzez podział jej rzeczywistych kosztów kwartalnych na ilość zużytej podgrzewanej wody mierzonej wg liczników zainstalowanych w lokalach oraz szacunkowego zużycia w przypadku lokali nieopomiarowanych, w tym samym kwartale danego roku.
8. Obciążenie lokali kosztami podgrzewania wody następuje w okresach miesięcznych w formie opłat określonych na podstawie przeciętnego zużycia ciepłej wody użytkowej z okresu poprzedniego w przeliczeniu na 1 m³ wody i uwzględnieniu prognozy zmiany kosztów roku bieżącego.

MSn

Załącznik nr 7 do Regulaminu GZM
Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych na podstawie zawartych umów.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości, wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych nieruchomościach.
3. Kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali w formie miesięcznych zaliczek rozliczanych w okresach kwartalnych.
4. Zaliczka miesięczna wynosi równowartość kosztu Spółdzielni 2,5 m³ wody na osobę w lokalu, ustalonej na podstawie aktualnej ceny dostawy wody, z zastrzeżeniem że zaliczka może zostać ustalona indywidualnie dla każdego lokalu, w wysokości wynikającej z zużycia w roku wcześniejszym oraz prognozie zużycia i kosztów roku bieżącego. W przypadku umotywowanego wniosku użytkownika lokalu, wysokość zaliczki może zostać indywidualnie zmieniona przez Zarząd Spółdzielni.
5. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym, a zużyciem określonym wstępnie w formie zaliczek, jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
6. Lokale nie posiadające liczników indywidualnych lub posiadające liczniki indywidualne bez legalizacji rozliczane są w wysokości zużycia wody przyjętego w ust. 4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zdecydować o rozliczeniu lokali nie posiadających liczników indywidualnych lub posiadających liczniki indywidualne bez legalizacji w wysokości innego zużycia niż przyjęte w ust. 4.

Załącznik nr 8 do Regulaminu GZM
Koszty wywozu nieczystości stałych

14. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni za wywóz tych nieczystości, które są uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz m. st. Warszawa według zasad określanych każdorazowo w Uchwałach Rady Miasta Stołecznego Warszawy.
15. Koszt wywozu nieczystości stałych pomniejszony o koszt wywozu nieczystości stałych lokali użytkowych w danej nieruchomości obciąża lokale mieszkalne znajdujące się w tej nieruchomości.
16. W przypadku podwyższenia stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z powodu nie wypełniania przez użytkowników lokali w danej nieruchomości obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny, podwyższenie kosztu wywozu nieczystości rozliczane jest odrębnie z właścicielami tych lokali.
17. Koszty wywozu nieczystości stałych ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości, na podstawie składanych przez Spółdzielnię deklaracji wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych nieruchomościach, zgodnie z zasadami ustalonymi przez m. st. Warszawę.
18. Kosztami wywozu nieczystości stałych Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali w formie miesięcznych zaliczek rozliczanych w okresach rocznych, z zastrzeżeniem dokonania pierwszego rozliczenia za okres od dnia 1 kwietnia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r.

Mh

19. Zaliczka miesięczna wyliczona jest według średniego zużycia wody w danym lokalu za okres objęty pierwszą deklaracją składaną przez Spółdzielnię i dotyczącą ustalenia kosztów wywozu nieczystości na podstawie zużycia wody w danym budynku.
20. Zaliczka miesięczna wyliczona zgodnie z ust. 6 może zostać zmieniona dla wszystkich lokali w danej nieruchomości w przypadku złożenia nowej deklaracji stanowiącej podstawę ustalenia kosztu wywozu nieczystości stałych i jeśli wystąpią różnice w zakresie ponoszonych dotąd kosztów i podziału ich na lokale zgodnie z niniejszym regulaminem.
21. Wysokość zaliczki, niezależnie od postanowienia ust. 7, w uzasadnionych przypadkach wynikających z wcześniejszych i prognozowanych zużyć, może zostać indywidualnie zmieniona przez Zarząd Spółdzielni.
22. Zaliczka miesięczna dla lokali nie posiadających liczników indywidualnych lub posiadające liczniki indywidualne bez legalizacji ustalana jest w wysokości ryczałtowego zużycia wody przyjętego przez m. st. Warszawę.
23. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym, a zużyciem określonym wstępnie, jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
24. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego lokale nie posiadające liczników indywidualnych lub posiadające liczniki indywidualne bez legalizacji rozliczane są do wysokości ryczałtu przyjętego przez m. st. Warszawę.
25. Koszty związane z wywozem nieczystości stałych przyporządkowane do wody technicznej są kosztem eksploatacji bezpośredniej danej nieruchomości.
26. W przypadku błędnych wskazań wodomierza głównego zużycia wody w danej nieruchomości wynikających z jego awarii, wymiany, zanieczyszczenia sieci lub urządzenia filtrującego wpływającego na wskazanie wodomierza głównego, awarii w budynku skutkującej utratą wody pozalicznikowej, rozliczenia nieruchomości szacunkowym naliczeniem przez dostawcę wody, jak i innego zdarzenia mającego wpływ na zużycie wody podawane w składanych deklaracjach, podstawa rozliczenia kosztów wywozu nieczystości wg. wskazań wodomierza głównego może zostać skorygowana przez Zarząd Spółdzielni o szacunkowy wpływ takiego zdarzenia na rozliczenie z przeniesieniem wyniku tej zmiany na przychody lub koszty eksploatacji bezpośredniej danej nieruchomości.

Załącznik nr 9 do Regulaminu GZM

Podatek od nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt 1) i pkt 2) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt 1) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w ust. 1 pkt 3) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

Mh

5. **Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwą jednostką samorządu terytorialnego.**

Tubraczka



Wronka

