

Tekst Jednolity

REGULAMIN zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali

Na podstawie § 55 ust. 19 Statutu Spółdzielni, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ileć w regulaminie mowa jest o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Krośnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową,
- 2) Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 3) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 4) Użytkownikowi – należy przez to rozumieć osoby korzystające z lokalu tj.:
 - członków Spółdzielni
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni
 - najemców oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu

§ 2

Regulamin ustala zasady określania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.

§ 3

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w statucie a związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) działalnością społeczno-oświatową i kulturalną.

§ 4

Skreślony.

§ 5

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w statucie a związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) działalnością społeczno-oświatową i kulturalną.

§ 6

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w statucie a związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania w budynkach lub osiedlu,
- 4) działalnością społeczno-oświatową i kulturalną (na podstawie zawartych umów).

§ 7

Najemcy lokali wnoszą opłaty za korzystanie z lokali (czynsz), zgodnie z zawartą umową.

§ 8

Osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu wnoszą opłaty na zasadach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 10

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- m³,
- osoba zamieszkała w lokalu,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- lokal,
- ilość sztuk wodomierzy i podzielników oraz ich wskazania,
- inne jednostki.

§ 11

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest ilość osób zamieszkałych w lokalu stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni.
2. Zasady naliczania opłat eksploatacyjnych zależnych od ilości osób zamieszkałych w lokalu przedstawiają się następująco:
 - 1) w przypadku złożenia oświadczenia o zwiększeniu ilości osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia dokona zmiany naliczenia wysokości opłat począwszy od miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpiło złożenie oświadczenia. Z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia oświadczenia o zwiększeniu ilości osób zamieszkałych w lokalu, w którym to oświadczeniu wskazano datę zamieszkiwania osób sprzed miesiąca złożenia oświadczenia, Spółdzielnia dokona korekty wysokości opłat począwszy od daty wskazanej w złożonym oświadczeniu,
 - 2) w przypadku złożenia oświadczenia o zmniejszeniu ilości osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia dokona zmiany naliczenia wysokości opłat począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło złożenie oświadczenia, za wyjątkiem sytuacji o której mowa w pkt 5 niniejszego ustępu,
 - 3) w przypadku zmiany użytkownika lokalu wynikającej z nabycia prawa do lokalu, Spółdzielnia dokona zmiany naliczenia wysokości opłat począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło nabycie tego prawa do lokalu. Zbywca lokalu ponosi opłaty do końca miesiąca, w którym nastąpiło zbycie prawa do lokalu, natomiast nabywca ponosi opłaty od miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do nabycia prawa do lokalu,
 - 4) w przypadku nabycia prawa do lokalu w drodze spadku, użytkownik lokalu (spadkobierca) składa oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu,

- 5) w przypadku dostarczenia aktu zgonu lub innego dokumentu urzędowego w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia śmierci mieszkańca, Spółdzielnia dokona korekty wysokości opłat za okres maksymalnie 6 miesięcy wliczając do tego okresu miesiąc, w którym dostarczony akt zgonu lub inny dokument urzędowy potwierdzający zgon,
 - 6) zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu wynikające z narodzin, uwzględnia się od następnego miesiąca po miesiącu narodzin,
 - 7) w sprawach nieokreślonych w tym ustępie decyzje każdorazowo będzie podejmował Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości określenia okresu obowiązywania składanego oświadczenia, użytkownik wpisuje wyrażenie „bezterminowo” lub „czas nieokreślony”, jednak nie zwalnia to z obowiązku informowania Spółdzielni o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w okresie obowiązywania złożonego oświadczenia.
 4. O każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu, użytkownik lokalu obowiązany jest poinformować pisemnie Spółdzielnię w terminie do 14 dni od zaistnienia zmiany.
 5. W przypadku upływu terminu określonego w oświadczeniu o zmianie ilości osób, Spółdzielnia upoważniona jest do naliczania opłat eksploatacyjnych od ilości osób będących w ewidencji Spółdzielni, przed wprowadzeniem tych zmian.
 6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia nowego oświadczenia na kolejny okres przed upływem terminu określonego w złożonym oświadczeniu, chyba że będzie zamieszkiwać taka sama ilość osób jak przed wprowadzaniem zmian.
 7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu o której mowa w ust. 2 pkt 3 i 4 oświadczenia o ilości zamieszkałych osób strony składają w dziale członkowsko-mieszkaniowym.
 8. W przypadku umów najmu lokali mieszkalnych zawieranych przez Spółdzielnię, opłaty zależne od ilości osób naliczane będą zgodnie z danymi dotyczącymi ilości osób zawartymi w umowie lub w złożonym oświadczeniu.
 9. Oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu zawiera w szczególności:
 - adres lokalu, którego zmiana dotyczy,
 - ilość osób zamieszkałych w lokalu lub ilość osób, które będą zamieszkiwać dany lokal,
 - datę i okres obowiązywania oświadczenia,
 - datę złożenia oświadczenia, czytelny podpis.

§ 12

Koszty i przychody gospodarki zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości lub węzła cieplnego.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 13

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla nieruchomości obejmują:

- 1) koszty eksploatacji,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) wieczyste użytkowanie,
- 4) koszty gazu,
- 5) koszty wywozu nieczystości,
- 6) koszty wody i ścieków,
- 7) koszty eksploatacji dźwigów,
- 8) koszty azartu (zasoby terenowe),
- 9) koszty eksploatacji węzłów cieplnych,
- 10) koszty wodomierzy,
- 11) koszty centralnego ogrzewania,
- 12) koszty podgrzania wody,
- 13) koszty remontów.

§ 14

1. Koszty eksploatacji obejmują w szczególności:

- 1) amortyzację,
- 2) materiały,
- 3) energię,
- 4) drobne naprawy, konserwacje,
- 5) przeglądy,
- 6) usługi transportowe,
- 7) pozostałe usługi,
- 8) ubezpieczenia majątkowe,
- 9) opłaty pozostałe,
- 10) wynagrodzenia pracowników,
- 11) wynagrodzenia bezosobowe,
- 12) ubezpieczenia społeczne,
- 13) koszty pozostałe,
- 14) koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 15) eksploatacja nieruchomości wspólnych,
- 16) mienie Spółdzielni,
- 17) wynik roku poprzedniego,
- 18) pożytki,
- 19) koszty ogólne konserwatorów,
- 20) koszty ogólne administracji,
- 21) koszty ogólne Spółdzielni.

Pozostałe usługi to w szczególności:

usuwanie sopli, odśnieżanie, deratyzację, czyszczenie kanalizacji, wycinkę drzew, koszenie trawników, odpady biodegradowalne, opłaty stałe za wodę.

Pozostałe koszty to w szczególności:

koszty BHP, ekwiwalent za pranie, badania profilaktyczne, ZFŚS – naliczenia.

2. Koszty podatku od nieruchomości.
Koszty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, osoby posiadające odrębną własność do lokalu rozliczają się z tytułu tych opłat bezpośrednio z Gminami.
3. Koszty wieczystego użytkowania.
Koszty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, osoby posiadające odrębną własność do lokalu rozliczają się z tytułu tych opłat bezpośrednio z Gminami.
4. Koszty dostawy gazu:
Koszty zakupu paliwa gazowego dla budynków opomiarowanych w zbiorcze gazomierze.
5. Koszty wywozu nieczystości ustalane są zgodnie z przyjętymi przez Radę Miasta Krosna oraz Rady Gmin: Dukła, Iwonicz Zdrój, Jedlicze i Rymanów, uregulowaniami dotyczącymi gospodarki odpadami.
6. Koszty wody i ścieków.
Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków.
7. Koszty eksploatacji dźwigów to w szczególności:
 - 1) koszty energii elektrycznej,
 - 2) opłaty za rewizję Urzędu Dozoru Technicznego,
 - 3) koszty konserwacji,
 - 4) koszty napraw, przeglądów, badań.
8. Koszty azartu.
Koszty azartu występują tylko na zasobach terenowych, związane są z utrzymaniem odpowiedniej sprawności technicznej całej instalacji azartowej.
9. Koszty eksploatacji węzłów cieplnych.
Koszty związane są w szczególności z:
 - 1) utrzymaniem odpowiedniej sprawności technicznej węzłów cieplnych i instalacji,
 - 2) energią elektryczną,
 - 3) naprawami,
 - 4) obsługą.
10. Koszty wodomierzy.
 - 1) koszty wymiany wodomierzy,
 - 2) koszty odczytów i obsługi.
11. Koszty centralnego ogrzewania to w szczególności:
 - 1) koszty zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty zakupu paliw gazowych dla celów centralnego ogrzewania,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania kotłowni własnych.
12. Koszty podgrzania wody to w szczególności:
 - 1) koszty zakupu energii cieplnej dla celów podgrzania wody,
 - 2) koszty zakupu paliw gazowych dla celów podgrzania wody,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania kotłowni własnych.

13. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych:
Odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych.
Wydatki funduszu remontowego ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 15

1. Opłaty za używanie lokali ustala Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza ustala następujące opłaty:
 - 1) eksploatacja,
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) za garaże,
 - 4) za korzystanie z dźwigów,
 - 5) za wodomierze,
 - 6) za azart,
 - 7) za eksploatację węzłów cieplnych,
 - 8) na działalność społeczno-oświatową i kulturalną Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni ustala następujące opłaty:
 - 1) na centralne ogrzewanie (zaliczka),
 - 2) na podgrzanie wody (zaliczka),
 - 3) za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków (zaliczka),
 - 4) za dostawę gazu (zaliczka),
 - 5) za wywóz nieczystości.

Ponadto Zarząd Spółdzielni ustala opłaty:

 - 1) wieczyste użytkowanie,
 - 2) podatek od nieruchomości.
4. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość (planowanych) kosztów dokonywana jest korekta wysokości opłat.
5. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych i garaży uiszczane co miesiąc do 28 dnia miesiąca za dany miesiąc.
6. Opłaty za używanie lokali użytkowych winny być uiszczane zgodnie z terminami określonymi na fakturze.

§ 16

Opłaty wnoszone przez najemców lokali ustalane są w drodze przetargów oraz negocjacji przeprowadzanych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 17

Opłaty za dźwigi, dostawę gazu oraz za wywóz nieczystości rozliczane są według następujących zasad:

1. Opłaty za dźwigi obejmują koszty eksploatacji dźwigów, ustala się je proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w nieruchomości według ewidencji Spółdzielni lub proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

Opłaty za eksploatację dźwigów uiszczają wszyscy zamieszkali użytkownicy lokali w danej nieruchomości.

2. Opłaty za dostawę gazu ustala się w ramach budynku proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu według ewidencji Spółdzielni.

Administracje osiedli co pół roku dokonują analizy kosztów dostawy gazu i na tej podstawie wnioskuje do Zarządu Spółdzielni o dokonanie korekt zaliczek na poszczególnych budynkach.

Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Rozliczenia kosztów dostawy gazu dokonuje się w terminie do 15 marca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

W przypadku powstania niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest ją uregulować w terminie wskazanym na karcie rozliczeniowej.

W przypadku powstania nadpłaty kwota ta w pierwszej kolejności przeznaczana jest na pokrycie zaległości, natomiast w przypadku braku zaległości może być ona na pisemny wniosek zaliczona na poczet opłat lub wypłacona w kasie Spółdzielni.

1) Rozliczenie pojedynczego lokalu następuje wg wzoru:

$$\frac{\text{kwota do rozliczenia w ramach budynku}}{\text{suma ilości osób zamieszkałych w poszczególnych miesiącach w danym budynku}} \times \text{suma ilości osób zamieszkałych w poszczególnych miesiącach w danym lokalu}$$

2) W przypadku zmiany użytkowników lokalu ostateczne rozliczenie nastąpi odrębnie z każdym użytkownikiem w danym okresie rozliczeniowym na podstawie oświadczeń złożonych przez strony. Rozliczenie nastąpi wg zasady j/n:

1. Wyliczenie niedopłaty (nadpłaty) na osobę

$$\frac{\text{kwota do rozliczenia w ramach budynku}}{\text{suma ilości osób zamieszkałych w poszczególnych miesiącach w danym budynku}}$$

2. Ilość osób w okresie używania dla dotychczasowego i nowego użytkownika obliczana jest jako suma osób zamieszkałych w okresach wg złożonych oświadczeń przez dotychczasowego i nowego użytkownika.

3. Rozliczenie dla dotychczasowego użytkownika lokalu:

niedopłata (nadpłata) na osobę (wyliczenie jak w pkt. 1) x ilość osób zamieszkałych (wyliczenie jak w pkt. 2).

4. Rozliczenie dla nowego użytkownika lokalu:

niedopłata (nadpłata) na osobę (wyliczenie jak w pkt. 1) x ilość osób zamieszkałych (wyliczenie jak w pkt. 2).

3. Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych ustala się od liczby osób zamieszkałych w lokalu wg ewidencji spółdzielni.
Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych własnościowych oraz mających status prawa odrębnej własności naliczane są od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w zależności od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 18

Opłaty za energię ciepłą dla celów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, a także za dostawę wody i odprowadzanie ścieków rozliczane są według odrębnych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 19

Użytkownicy lokali użytkowych własnościowych ponoszą koszty eksploatacji dźwigów proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej. Koszty te ujęte są w pozycji eksploatacja.

§ 20

Opłata z tytułu działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej ustalana jest od osób zamieszkałych w lokalu według ewidencji Spółdzielni.

§ 21

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się na koniec danego roku kalendarzowego.

Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

Niniejszy regulamin stanowi jednolity tekst regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą KSM w dniu 30.09.2010r. - uchwała Nr 116/2010 z uwzględnieniem zmian przyjętych przez:

- uchwałę Nr 3/2014 Rady Nadzorczej KSM z dnia 29.01.2014r.
- uchwałę Nr 78/2016 Rady Nadzorczej KSM z dnia 24.05.2016r.
- uchwałę Nr 32/2018 Rady Nadzorczej KSM z dnia 15.06.2018r.
- uchwałę Nr 45/2018 Rady Nadzorczej KSM z dnia 29.08.2018r.
- uchwałę Nr 167/2021 Rady Nadzorczej KSM z dnia 23.11.2021r.

**ZARZĄD
KROŚNIEWSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**