

Załącznik nr¹

do Uchwały Rady Nadzorczej nr⁵/2024

z dnia 22.01.2024..... 2024 r.


REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ UCHWALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
PRZEDSIĘBIORSTW GOSPODARKI KOMUNALNEJ
W LUBLINIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2023 r. poz. 1450 ze zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463, 1681. ze zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688, ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725. ze zm.).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, 1688 ze zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295 ze. zm.),
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ost. zm. Dz.U. z 2023 r. poz. 1843, ze zm.)
Dz. U. z 2022 r. poz. 2647, 2687, 2745, z 2023 r. poz. 28, 185, 326, 605, 641, 658, 825, 1059, 1114, 1130, 1407, 1414, 1429, 1523, 1617, 1667, 1675, 1705, 1723, 1787, 1843
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295, 1598. Ze zm.) zwana dalej uor,
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469, 1852. ze. zm.) zwana dalej ucpg,
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852. ze. zm.) zwana dalej ustawą o VAT.
- Statut SM PGK w Lublinie - Tekst jednolity: grudzień 2022 r.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - 1) członków spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu
 - 2) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu
 - 4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - 5) najemców lokali,
 - 6) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego, posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmują:
 - 1) Koszty eksploatacji, administracji i zarządzania
 - 2) Odpis na fundusz remontowy
 - 3) Odpis na wymianę wodomierzy
 - 4) Wywóz nieczystości
 - 5) Gaz (dotyczy nieruchomości Górka Czechowska – I Kosmowskiej 1A,1B,1C,1D)
 - 6) Sygnał TV
 - 7) Konserwacja domofonów
 - 8) Konserwację instalacji c.o. i c.w.
 - 9) Abonament za wodomierze główne
 - 10) Przeglądy: gazowej, przewodów wentylacyjnych, instalacji elektrycznej (wykonywane zgodnie z prawem budowlanym)
 - 11) Pogotowie techniczne
 - 12) Podatek od nieruchomości, podatek za wieczyste użytkowanie gruntów
 - 13) Odczyty wodomierzy
 - 14) Sprzątanie klatek
 - 15) Koszty zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania - CO i podgrzania wody - CW
 - 16) Koszty zużycia zimnej wody, zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzanie ścieków
 - 17) Koszty zużycia energii elektrycznej
 - 18) Koszty utrzymania mienia spółdzielni.

- 
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z wyłączeniem pkt 5), 15), 16).

5. Rozliczanie kosztów do ustalenia wyniku na GZM przeprowadza się w okresach rocznych.
6. Podstawą rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat eksploatacyjnych za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy, zatwierdzony przez RN oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
7. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zdarzenia gospodarcze mające wpływ na wysokość kosztów GZM, od których uzależniona jest stawka z tytułu opłat, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Zasada ta nie dotyczy różnicy między kosztami a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzenie ścieków, która podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali w odpowiednich okresach rozliczeniowych przyjętych dla danej nieruchomości, zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi rozliczania tych kosztów.
9. Jednostki rozliczeniowe kosztów GZM:
 - 1) Nieruchomość,
 - 2) Budynek,
 - 3) m² powierzchni użytkowej lokalu (p.u.), (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże),
 - 4) osoba zamieszkała w lokalu (lokale mieszkalne),
 - 5) m³ - zużycie wody (zimna woda - zw, ciepła woda użytkowa cwu) wg wskazania urządzeń pomiarowych
 - 6) lokal
 - 7) wodomierz - sztuka
10. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkowania łącznie z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonu, loggi, antresoli, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
11. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń, służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, pomieszczenia wspólne, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zaliczane są również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

12. Powierzchnią grzewczą lokalu jest powierzchnia użytkowa lokalu ustalona zgodnie z wydanym przydziałem spółdzielczym lub dokumentem własności. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego (przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
13. Powierzchnię użytkową mieszkań, garaży i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów GZM ustala się wg wielkości wpisanej w przydziale spółdzielczym lub wynikającej z dokumentu własności.
14. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby faktycznie użytkujące ten lokal.
15. Zmiany w ilości zamieszkałych osób zgłasza się do 10 dnia miesiąca. Zmiany dokonywane raz w miesiącu tj. od następnego pełnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany przez posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu lub posiadacza odrębnej własności lokalu. Zmiany w ilości zamieszkałych osób nie wynikające z zameldowania, mogą być uznane wyłącznie w przypadkach:
 - 1) udokumentowanego pobytu w zakładzie karnym,
 - 2) długotrwałego (ponad 3 miesiące) pobytu za granicą, poświadczonego przez konsulat RP (paszport),
 - 3) długotrwałego pobytu w szpitalu, placówce opiekuńczej lub sanatorium (ponad 3 miesiące) udokumentowanego zaświadczeniem,
 - 4) nauką w systemie dziennym poza miejscem zamieszkania, potwierdzone przez władze szkoły, uczelni,
 - 5) pracą poza miejscem zamieszkania potwierdzoną przez zakład pracy.
16. W przypadku, gdy posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nie złoży w spółdzielni oświadczenia o ilości zamieszkałych osób, do rozliczenia kosztów dla których kryterium stanowią osoby, przyjmuje się ilość osób określoną powierzchnią użytkową lokalu:
 - 1) do 30 m² – 1 osoba
 - 2) powyżej 30 do 45 m² – 2 osoby
 - 3) powyżej 45 do 60 m² – 3 osoby
 - 4) powyżej 60 do 75 m² – 4 osoby
 - 5) powyżej 75 m² – 5 osób

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI, W KTÓRYCH USTANOWIONO TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

- 1.1. Koszty eksploatacji, administracji i zarządzania obejmują wydatki spółdzielni w szczególności na:

- 1) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - 2) koszty energii elektrycznej części wspólnych
 - 3) koszty utrzymania czystości nieruchomości
 - 4) konserwacje i drobne naprawy
 - 5) koszty utrzymania mienia spółdzielni
 - 6) koszty administracji, koszty ogólne spółdzielni, zarządu, rady nadzorczej
 - 7) inne doraźne koszty utrzymania związane z eksploatacją administrowaniem i zarządzaniem.
- 1.2. Koszty ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni (m²), na podstawie polisy zawartej z ubezpieczycielem.
- 1.3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji, administracji i zarządzania są ewidencjonowane na podstawie faktur, dokumentów wewnętrznych, odrębnie na poszczególne nieruchomości.
- 1.4. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie poniesionych kosztów eksploatacji, administracji i zarządzania na daną nieruchomość, to poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji, administracji i zarządzania rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 1.5. Obciążenie kosztami eksploatacji, administracji i zarządzania nieruchomości przypadające na lokale jest rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
- 1.6. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji, administracji i zarządzania może być większe, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa te koszty.
Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 1.7. Koszty eksploatacji, administracji i zarządzania ustala się dla poszczególnych lokali następująco:
- 1) koszty dotyczące zakupu usług, materiałów itp. (koszty bezpośrednie), bezpośrednio ewidencjonuje się w wysokości określonej fakturą lub wg merytorycznego opisu faktury dla danej nieruchomości,
 - 2) koszty wspólne, odnoszone do wszystkich lokali (koszty pośrednie) są rozliczane poprzez podzielenie globalnej kwoty poniesionych kosztów przez całkowitą wielkość powierzchni użytkowej wszystkich lokali – ustalony koszt jednostkowy mnożony jest przez powierzchnię użytkową lokali w danej nieruchomości
 - 3) ustalone w danej wielkości koszty lokali stanowią jej obciążenie.



2. FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW

- 2.1. Odpisy na fundusz remontowy ustala się wg stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 2.2. Fundusz remontowy ewidencjonuje się i rozlicza z podziałem na poszczególne nieruchomości.
- 2.3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 2.4. Rozliczenie środków wydatkowanych z funduszu remontowego, odbywa się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży.
- 2.2. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji, itp.)
- 2.3. Przeglądy przewidziane prawem budowlanym obciążają fundusz remontowy nieruchomości.
- 2.4. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok, sporządza się rozliczenie obejmujące;
 - 1) kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3) różnicę pomiędzy pozycją 1 a 2,
- 2.5. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorczą Spółdzielni.
- 2.6. Szczegółowe zasady dotyczące gospodarki funduszem remontowym są określone w Regulaminie Funduszu Remontowego.

3. WYMIANA WODOMIERZY

- 3.1. Odpis na fundusz wymiany wodomierzy ustala się wg stawek w zł/ sztukę wodomierza w lokalu, w wysokości określonej Uchwałą Rady Nadzorczej.
- 3.2. Środki funduszu rozlicza się po każdej okresowej wymianie wodomierzy, i po ich rozliczeniu zwiększają lub zmniejszają stan funduszu.



4. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

- 4.1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są realizowane na podstawie Uchwały Rady Miasta Lublin „w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty”.
- 4.2. Użytkownicy lokali mieszkalnych obciążani są opłatą za wywóz nieczystości, na podstawie złożonych oświadczeń o liczbie zamieszkujących w lokalu osób. W przypadku niezłożenia oświadczenia, spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu maksymalną odpłatnością przewidzianą przez przepisy prawa miejscowego.
- 4.3. Koszty wywozu nieczystości stałych z lokali użytkowych są ustalane na podstawie Umów zawartych pomiędzy właścicielem lokalu a firmami wywozującymi nieczystości stałe jako iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników, liczby ich opróżnienia oraz stawki opłaty za pojemnik.
W przypadku zawarcia przez użytkowników lokali użytkowych, indywidualnych umów na wywóz nieczystości stałych, bezpośrednio z upoważnioną firmą wywozującą odpady komunalne na terenie miasta Lublina, spółdzielnia nie obciąża użytkownika kosztami wywozu nieczystości stałych.

5. ZUŻYCIE GAZU NA PODSTAWIE ZBIORCZYCH LICZNIKÓW GAZOWYCH

- 5.1. Koszty dostawy gazu są ewidencjonowane i rozliczane na daną nieruchomość z podziałem na budynki, proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, zgłoszonych do zamieszkania.
- 5.2. Koszty dostawy gazu są rozliczane przez Spółdzielnię w okresach rocznych.

6. KONSERWACJA DOMOFONÓW

- 6.1. Koszty konserwacji domofonów ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości.
- 6.2. Jednostką rozliczeniową kosztów konserwacji domofonów jest lokal.
- 6.3. Koszty konserwacji domofonów są rozliczne na lokal.
- 6.4. Podstawę do rozliczenia kosztów ustala się na podstawie otrzymanych faktur.

7. KONSERWACJA INSTALACJI C.O.

- 7.1. Koszty konserwacji instalacji C.O. są ewidencjonowane z podziałem na poszczególne nieruchomości.
- 7.2. Obciążenia i rozliczenia poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali.
- 7.3. Podstawę do rozliczenia kosztów konserwacji c.o. ustala się na podstawie faktur.



8. ABONAMENT ZA WODOMIERZ GŁÓWNY

- 8.1. Abonament za wodomierz główny jest ewidencjonowany z podziałem na poszczególne nieruchomości.
- 8.2. Jednostką rozliczeniową jest lokal.
- 8.3. Koszty abonamentu za wodomierz główny rozliczany jest na lokal.

9. PRZEGLĄDY TECHNICZNE INSTALCJI GAZOWEJ I PRZEWODÓW WENTYLACYJNYCH

- 9.1. Koszty okresowych przeglądów instalacji gazowej i przewodów wentylacyjnych w budynkach (wykonywanych zgodnie z wymogami prawa budowlanego) są ewidencjonowane z podziałem na nieruchomości i rozliczane odrębnie dla poszczególnych lokali danej nieruchomości.
- 9.2. Jednostką rozliczeniową jest lokal.
- 9.3. Koszty przeglądów rozliczane są na lokal.
- 9.4. Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost kosztów przeglądów, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

10. POGOTOWIE TECHNICZNE WODNO-KANALIZACYJNE I ELEKTRYCZNE

- 10.1. Koszty pogotowia technicznego ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
- 10.2. Jednostką rozliczeniową jest lokal.
- 10.3. Rozliczenie kosztów opłat za pogotowie techniczne wodno-kanalizacyjne i elektryczne dokonuje się jednolicie na poszczególne lokale, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

11. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, PODATEK ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU

- 11.1. Obowiązek wnoszenia opłat i rozliczania kosztów z tytułu podatku od nieruchomości jest realizowany zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Z 2002 r. Nr 9 poz. 84 z późniejszymi zmianami), na podstawie Uchwały Rady Miasta Lublin.
- 11.2. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości, w rozbiciu na:
 - 1) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 2) podatek od lokali użytkowych,
 - 3) podatek od garaży,
 - 4) powierzchni gruntu
 - 5) podatek od budowli
- 11.3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do (m²) powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

- 11.4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
- 11.5. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 11.6. Opłatami z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej lokale są obciążane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²).
- 11.7. Jeżeli status użytkownika lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntu to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

12. ODCZYTY WODOMIERZY

- 12.1. Koszty odczytów wodomierzy indywidualnych są ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
- 12.2. Jednostką rozliczeniową jest sztuka (wodomierz)
- 12.3. Koszt odczytów wodomierzy indywidualnych jest rozliczany na liczbę wodomierzy (szt.) zamontowanych w lokalu.

13. SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH

- 13.1. Koszty sprzątnia klatek schodowych są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 13.2. Jednostką rozliczeniową kosztów sprzątnia klatek schodowych jest lokal.
- 13.3. Koszty sprzątnia klatek są rozliczane na lokal.

14. KOSZTY ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ DO CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (C.O.) I PODGRZANIA WODY (C.W.)

Zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (C.O.) i podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) określa odrębny regulamin.

15. KOSZTY DOSTAWY ZIMNEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

- 15.1. Jednostką ustalenia kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków w rozliczeniu z dostawcą jest 1m³ zużytej wody i ścieków. Za ilość odprowadzanych ścieków przyjmuje się ilość zużytej wody.
- 15.2. Koszty dotyczące zakupu wody i odprowadzenia ścieków ewidencjonuje się w koszty poszczególnych nieruchomości.
- 15.3. Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w okresach kwartalnych, dla poszczególnych nieruchomości na podstawie wskazań wodomierzy głównych w poszczególnych budynkach tej nieruchomości, oraz na podstawie kosztów

- wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę wody (MPWiK Lublin) za dany okres.
- 15.4. Koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków, oraz opłat określonych w decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ustala się dla:
- 1) lokali mieszkalnych
 - 2) lokali użytkowych,
 - 3) pomieszczeń dodatkowych tj. pralni, koszt ZW i ścieków pokrywa użytkownik pomieszczenia,
 - 4) pomieszczeniach administracyjnych,
- 15.5. W przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego, do rozliczenia przyjmuje się średnią ważoną cenę danego okresu rozliczeniowego (kwartału). Wartości wag równe są udziałom czasowym obowiązywania poszczególnych cen w danym kwartale.
- 15.6. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z awarią instalacji wodociągowej lub okresową potrzebą korzystania z ujęć zewnętrznych poza budynkiem lub do wspólnych celów (np. w okresie suszy - podlewanie zieleni lub dla celów bezpieczeństwa pożarowego) odniesienie w koszty eksploatacji wody zużytej na te cele. Decyzję o ilości zużytej wody, odniesionej w koszty wspólne, każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek specjalisty ds. technicznych lub kierownika.
- 15.7. Koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków, ustalony w punkcie 15.3. rozliczany jest z użytkownikami:
- 1) lokali opomiarowanych w/g wskazań urządzeń pomiarowych (suma zużycia z liczników ciepłej i zimnej wody) w okresach kwartalnych,
 - 2) lokali nieopomiarowanych lub lokale nieposiadające zamontowanych wodomierzy, lub w których upłynął termin legalizacji, lub w których stwierdzono ingerencję w pracę wodomierzy, w okresach kwartalnych.
- 15.8. Rozliczanie niedoborów.
- 1) Koszt wody wynikający z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, jest rozliczany proporcjonalnie do m^3 zużycia wody ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
- 15.9. Decyzję o dodatkowym odczycie kontrolnym podejmuje Zarząd.
- 15.10. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy wodomierza bez ingerencji zewnętrznej (usterka techniczna) przyjmuje się ryczałtowe zużycie wynikające ze średniego zużycia wody w okresie czterech poprzednich okresów rozliczeniowych licząc wstecz od daty stwierdzenia usterki wodomierza.
- 15.11. Dla lokali nieopomiarowanych, lub w których upłynął termin legalizacji, lub u których stwierdzono ingerencję w pracę wodomierzy – przyjmuje się ryczałtowe zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 15.12. Koszty odczytu radiowego wodomierzy ewidencjonuje się w koszty na podstawie faktur wystawionych przez wykonawcę dokonującego odczytów.

15.13. Koszty te rozlicza się w poszczególnych nieruchomościach mnożąc jednostkowy koszt odczytu przez ilość wodomierzy zamontowanych w danym lokalu.

16. KOSZTY ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ W GARAŻACH

16.1. Zasady rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach zostały zawarte w odrębnym „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach” uchwalonym przez Radę Nadzorczą SM PGK w Lublinie na podstawie § 36 Statutu.

17. PRZEGLĄDY BUDOWLANE I PRZEGLĄDY OKRESOWE BUDYNKÓW

17.1. Koszty przeglądów budowlanych budynków wykonywane na podstawie przepisów prawa budowlanego są ewidencjonowane dla poszczególnych nieruchomości i rozliczane odrębnie dla poszczególnych lokali danej nieruchomości.

17.2. Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost kosztów przeglądów, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

18. KOSZTY UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

19.1. Mieniem spółdzielni są nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego; nieruchomości niezabudowane.

19.2. Koszty utrzymania mienia spółdzielni do wspólnego korzystania obejmują:

- 1) tereny zielone
- 2) place zabaw
- 3) śmietniki / altany śmietnikowe
- 4) chodniki i drogi osiedlowe
- 5) wyposażenie warsztatów
- 6) podatek od nieruchomości
- 7) wieczyste użytkowanie
- 8) pozostałe koszty (nie wymienione wyżej)

19.3. Koszty utrzymania mienia spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na poszczególne nieruchomości.

19.4. Obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych lokali.

19.5. Koszty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości, na której położone są grunty oddane w wieczyste użytkowanie.

20. POZOSTAŁE KOSZTY

20.1. DOSTARCZANIA SYGNAŁU TV

20.1.1 Koszty dostarczenia sygnału TV ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości.

20.1.2 Jednostką rozliczeniową kosztów dostarczenia sygnału TV jest lokal.

20.1.3 Koszty dostarczenia sygnału rozlicza się na lokal.

20.1.4 Odłączenie sygnału odbywa się po złożeniu pisemnego oświadczenia przez właściciela lokalu mieszkalnego. Opłaty nie będą naliczane od następnego pełnego miesiąca, po otrzymaniu informacji od dostawcy sygnału o wyłączeniu sygnału.

20.1.5 Koszty te stanowią odrębny rodzaj działalności, niezaliczany do gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

20.2. Inne koszty doraźne w zależności od ich rodzaju są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na nieruchomość, budynek lub lokal albo zamieszkałe osoby.

20.3. Wysokość i sposób rozliczania tych kosztów na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.

III. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości jest określony w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej są ustalane indywidualnie dla każdej nieruchomości.

3. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI - jednostki miary

3.1. Opłaty za używanie lokali obejmują:

- 1) koszty eksploatacji, administracji i zarządzania – w zł/m²
- 2) fundusz remontowy – w zł/m²,
- 3) fundusz na wymianę wodomierzy – w zł/szt.
- 4) wywóz nieczystości – w zł/osobę
- 5) gaz – w zł/osobę (dotyczy nieruchomości Kosmowskiej 1A-1D),
- 6) sygnał TV – w zł/lokal
- 7) konserwację domofonów – w zł/lokal
- 8) konserwacja instalacji c.o. – w zł/m²

- 9) abonament za wodomierz główne – w zł/lokal
 - 10) przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów wentylacyjnych, przeglądy wynikające z przepisów „prawo budowlane” – w zł/lokal
 - 11) pogotowie techniczne – w zł/lokal
 - 12) podatek od nieruchomości, podatek za wieczyste użytkowanie – w zł/m²,
 - 13) odczyty wodomierzy – w zł/szt.
 - 14) sprzątanie klatek schodowych – w zł/lokal.
 - 15) centralne ogrzewanie – w przeliczeniu w zł/m²,
 - 16) podgrzanie wody – składnik zmienny w zł, w przeliczeniu na 1m³ zużytej ciepłej wody, składnik stały w zł., w przeliczeniu na lokal,
 - 17) woda i ścieki – w zł/m³ (wg wskazań wodomierzy) lub ryczałtem ,
 - 18) zużycie energii elektrycznej – w zł/m² (MW)
 - 19) zużycie energii elektrycznej dla garaży, „Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach”
- 3.2. Opłaty wynikające z rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalane są do wysokości kosztów ponoszonych przez spółdzielnię, odnoszą się one do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zajmowanych na podstawie:
- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - c) prawa odrębnej własności lokalu.
- 3.3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości wynikającej z rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości.

4. TERMIN WNOSZENIA OPŁAT

- 4.1. Opłaty za lokale są wnoszone w okresach miesięcznych na podstawie wystawionych przez Spółdzielnię:
- a) zawiadomień o wysokości naliczeń oraz rozliczeń okresowych za media,
 - b) faktur VAT
- 4.2. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do 10 – tego dnia danego miesiąca i obejmują:
- a) opłaty wynikające z rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali:
 - w wysokości określonej przez Zarząd dla lokali wyłączonych z pomocy budżetowej w zakresie spłat kredytów,
 - w wysokości określonej odrębnymi przepisami dla lokali objętych pomocą państwa w zakresie ich spłaty.
- 4.3. Opłaty za używanie lokali użytkowych i pozostałych pomieszczeń są płatne z góry do 10- tego każdego miesiąca.

- 4.4. Najemcy lokali, którzy użytkują lokale na podstawie umowy najmu, regulują opłaty w terminie określonym w umowie najmu.
- 4.5. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
- 4.6. Od opłat wnoszonych po terminie spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.

5. USTALANIE OPŁAT ZA LOKALE UŻYTKOWE

- 5.1. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali przez spółdzielnię określają indywidualne umowy.
- 5.2. Najemcy korzystający z lokalu uiszczają opłaty za media na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tych lokalach.
- 5.3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji, spółdzielnia zawiadamia użytkownika na 7 dni przed tą datą.
- 5.4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, a następca obejmujący lokal nie przejmuje zobowiązań związanych z remontem, użytkownik zwalnający lokal jest zobowiązany wnieść opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłuższy niż 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni, użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie na 7 dni przed tą datą.

6. ZMIANY W WYSOKOŚCI OPŁAT

- 6.1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. OPŁATY ZA POMIESZCZENIA DODATKOWE – DODATKOWĄ POWIERZCHNIĘ

- 7.1. Opłaty za pomieszczenia są naliczane według stawki ustalonej na podstawie Uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 7.2. Osoby korzystające z pralni i suszarni uiszczają z tego tytułu opłaty za media wg odczytu urządzeń pomiarowych w nich zainstalowanych i cen obowiązujących w danym okresie.
- 7.3. W przypadku braku urządzeń pomiarowych w danych pomieszczeniach, osoby korzystające z pralni i suszarni uiszczają z tego tytułu opłaty za media w przeliczeniu na m².



8. INNE OPŁATY

- 8.1. Członkowie Spółdzielni wnioskujący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członkowie otrzymują bezpłatnie.
- 8.2. Szczegółowe zasady dotyczące warunków oraz trybu udostępniania dokumentów są zawarte w Regulaminie dotyczącym zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW

- 9.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, spółdzielnia jest obowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień zawartych w „Regulaminie określającym obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz budynków”
- 9.2. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
- 9.3. Użytkownik/właściciel lokalu zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji ilości osób uprawnionych do zamieszkania w danym lokalu mieszkalnym w celu prawidłowego naliczenia składników.

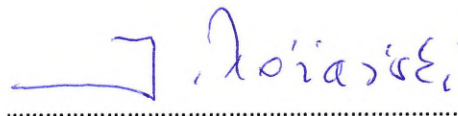
10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, Uchwałą Nr⁵...../2024 w dniu^{22.01}..... 2024 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
- 10.2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2017 z dnia 24.04.2017 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....


.....


Uchwała Nr⁵..... /2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie
z dnia 22.01.2024 r.

w sprawie : **uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz uchwalanie opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie**

Działając na podstawie § 36 ust 1 pkt 9 lit. d Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza SM PGK w Lublinie postanawia:

§ 1.

Uchwalić Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz uchwalanie opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie.

§ 2.

Tekst regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym,

.....⁴..... głosami „za”,

.....⁰..... „przeciw”,

.....⁰..... „wstrzymującymi się”.

§ 4.

1. Z datą uchwalenia niniejszego regulaminu, traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z dnia **24.04.2017 r.**
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM PGK



Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM PGK

