

# **Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ( zwany gzm ) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi**

## **I. Podstawa prawna.**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni.

## **II. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi w dalszej części Regulaminu „kosztami gzm”, w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za ich używanie. Do kosztów gzm zalicza się:
  - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
  - koszty administrowania nieruchomościami (koszty ogólne Spółdzielni),
  - odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Zasobami mieszkaniowymi są wszelkie nieruchomości należące do Spółdzielni, w tym także nieruchomości, w których Spółdzielnia ma udział w prawie podmiotowym oraz, którymi włada, jako posiadacz samoistny lub zależny.
3. Z uwagi na przeznaczenie i charakter funkcjonalny do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zalicza się:
  - 1) budynki mieszkalne wraz z zainstalowanymi w nich dźwigami oraz lokalami użytkowymi i garażami,
  - 2) budynki o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, przeznaczone na cele administracyjno-biurowe, handlowo-usługowe, itp.,
  - 3) garaże stanowiące samodzielne obiekty budowlane, wiaty garażowe, wydzielone miejsca i place parkingowe,
  - 4) budynki techniczne (hydrofornie, itp.),
  - 5) budowle służące obsłudze budynków (uzbrojenie terenu, oświetlenie, drogi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ogrodzenia itp.),

- 6) obiekty małej architektury służące rekreacji i utrzymaniu porządku jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki itp.,
- 7) grunty będące współwłasnością Spółdzielni i grunty z prawem wieczystego użytkowania.

## § 2

1. Koszty gzm są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą rozliczenia kosztów gzm i ustalenia opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gzm, może zostać dokonana korekta planu gospodarczego.

## § 3

1. Różnica między rzeczywistymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym, z wyłączeniem kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali w oparciu o odrębne regulaminy.

### III. Fizyczne jednostki rozliczeniowe.

## § 4

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży,
- 2) osoba, w odniesieniu do lokalu mieszkalnego z tytułu rozliczenia kosztów:
  - dostaw ciepłej i zimnej wody (dla mieszkań niewyposażonych w wodomierze),
  - wywozu nieczystości,
  - eksploatacji dźwigów,
- 3) urządzenie, z tytułu rozliczenia kosztów okresowej wymiany, naprawy lub legalizacji urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń (podzielniki kosztów, wodomierze, ciepłomierze i inne),
- 4) lokal.

## § 5

1. Jeśli dla rozliczenia składnika kosztów gzm przyjęto m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali lub garaży to powierzchnię tę przyjmuje się z uchwały Zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Dla lokali nie objętych w/w uchwałami Zarządu np. lokale użytkowe w pawilonach, przyjmuje się powierzchnię z dokumentacji technicznej lub wg pomiaru z natury dokonanego przez osobę upoważnioną przez Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku dokonania pomiaru z natury obliczoną powierzchnię przyjmuje się do rozliczeń kosztów od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego po dokonaniu pomiaru z natury.

## § 6

1. Powierzchnia użytkowa lokalu jest sumą powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania (pokoje, kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, itp.). Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się balkonów i loggii, oraz części wspólnych budynków.

## § 7

Podstawą do ustalenia liczby osób w lokalu jest oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. Jeżeli z oświadczenia wynika, że w lokalu nikt nie zamieszkuje do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

## **IV. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.**

### § 8

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się:
  - 1) koszt wywozu nieczystości stałych,
  - 2) koszt podatku od nieruchomości dotyczące danego lokalu,
  - 3) koszty centralnego ogrzewania,
  - 4) koszty ciepłej wody,
  - 5) koszty dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - 6) koszty usługi rozliczeniowej centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,

- 7) koszty przeglądu instalacji gazowo-wentylacyjnej - obejmują opłaty za przeprowadzenie przez osoby uprawnione kontroli stanu sprawności technicznej instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz napraw. Koszty rozliczane są na lokale w danej nieruchomości
  - 8) koszty gazu dostarczanego do budynku, w którym nie zainstalowano gazomierzy w lokalach rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych do zamieszkiwania. Koszty obejmują opłaty wnoszone na rzecz dostawcy gazu do budynku.
  - 9) koszty konserwacji i naprawy domofonów rozliczane są na lokale wyposażone w domofony
  - 10) koszty legalizacji, naprawy i wymiany urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów ciepła obciążają użytkownika lokalu. Z tytułu poniesionych kosztów przypadających na lokal jego użytkownik jest zobowiązany do wniesienia jednorazowej opłaty lub co miesięcznej. O sposobie spłaty poniesionych kosztów decyduje Rada Nadzorcza.
2. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych.
- 1) Podstawą do obciążenia kosztami wywozu nieczystości stałych są koszty ponoszone w danej nieruchomości.
  - 2) Jednostką rozliczeniową kosztów jest:
    - a) osoba – dla lokali mieszkalnych,
    - b) metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) – dla lokali użytkowych.
  - 3) Koszty wywozu nieczystości stałych są niezależne od Spółdzielni. Ich wysokość ustala Gmina Łódź. Na podstawie oświadczeń użytkowników lokali o ilości osób zamieszkujących Spółdzielnia co miesiąc rozlicza się, na podstawie deklaracji, z Gminą Łódź. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do comiesięcznego dokonywania wpłat / ilość zgłoszonych osób razy stawka podana przez Gminę Łódź/.
3. Rozliczanie podatku od nieruchomości.
- Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, kosztami podatku od nieruchomości następuje proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej i stawek uchwalonych przez gminę.
- Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza, to skutki zwiększonego z tego tytułu wymiaru podatku obciąża ten lokal.
4. Koszty wymienione w ust. 1 pkt 3 – 6 ujęte zostały w odrębnych regulaminach.

## V. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

## § 9

1. Częściami wspólnymi nieruchomości są wszystkie części budynków wraz z urządzeniami, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika, a są to w szczególności: dźwigi, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia węzłów c.o., klatki schodowe, korytarze, ściany budynków, dachy, instalacje, przyłącza, ogrodzenia, bramy itp. oraz grunty przynależne do danej nieruchomości.
2. Kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są w szczególności:
  - 1) podatki i opłaty lokalne dotyczące części wspólnych nieruchomości (podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów objętych daną nieruchomością),
  - 2) koszty obsługi technicznej, bieżącej konserwacji i napraw części wspólnych tj. przeglądy techniczne budynków oraz instalacji, przeglądy gazowe i usługi m. innymi kominiarskie, utrzymanie terenów zielonych wraz z nasadzeniami i przycinaniem drzew, usługa pogotowia technicznego, opłata abonamentowa za wodomierz główny,
  - 3) koszty utrzymania czystości i porządku w budynkach i terenach przyległych,
  - 4) koszty energii elektrycznej zużywanej na cele oświetlenia części wspólnych nieruchomości, pracę urządzeń technicznych,
  - 5) koszty zużycia mediów w częściach wspólnych,
  - 6) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - 7) koszty ubezpieczenia majątkowego,
  - 8) koszty administrowania nieruchomością wspólną (koszty ogólne Spółdzielni). Do kosztów tych zalicza się wszelkie wydatki ponoszone w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności są to usługi administracyjne, koszty utrzymania komórek organizacyjnych oraz organów samorządowych.
3. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

1/ Koszty obsługi technicznej, bieżących napraw i konserwacji wykonywane są przez wykonawców własnych i zewnętrznych.

Koszty te są rozliczane na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości w sposób następujący:

a/ konserwację wykonywaną przez usługodawców zewnętrznych bezpośrednio na poszczególne nieruchomości, w których są wykonywane,

b/ konserwację i naprawy wykonywaną przez własnych pracowników pośrednio wg struktury sprzedaży w podziale na; lokale mieszkalne i garaże oraz na lokale użytkowe.

2/ Koszty eksploatacji dźwigów.

a) Podstawą do obciążenia kosztami eksploatacji dźwigów są koszty ponoszone w danej nieruchomości. Koszty dźwigów rozliczane są na lokale mieszkalne, które znajdują się w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.

b/ Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i remontów dźwigów jest:  
- metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) – dla kosztów konserwacji i dozoru technicznego  
- osoba – dla remontu dźwigu

c/ Osoby do rozliczenia kosztu remontów dźwigów na poszczególne lokale przyjmuje się wg zasady:  
- I piętro - 50 % osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,  
- kondygnacje powyżej I piętra - faktyczna ilość osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. Zasada ta dotyczy dźwigów remontowanych, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 101/19/2011 z dnia 17.11.2011 r., do końca 2017 roku.

d/ Dla rozliczenia kosztów konserwacji i dozoru technicznego przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań na wszystkich kondygnacjach budynku

3/ Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości rozliczane są na poszczególne lokale wchodzące w skład tej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

**VI. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące określone nieruchomości lub grupy nieruchomości.**

**§ 10**

1. Nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, a przeznaczonymi do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach lub grupach nieruchomości są nieruchomości gruntowe, budowle i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni, a ze względu na ich charakter i funkcję służą użytkownikom innej nieruchomości lub grupy

nieruchomości. Nieruchomościami tymi są w szczególności: drogi dojazdowe, chodniki, ciągi pieszo – jezdne, place zabaw, boiska, miejsca postojowe i inne,

2. Kosztami ww. nieruchomości są w szczególności:
  - podatki i opłaty lokalne (podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów),
  - koszty obsługi technicznej i konserwacji,
  - koszty utrzymania czystości i porządku,
  - koszty oświetlenia,
  - inne koszty związane z utrzymaniem we właściwym stanie technicznym tych nieruchomości.
3. Koszty te rozliczane są na lokale w nieruchomościach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Za bezpośrednie sąsiedztwo rozumie się takie usytuowanie nieruchomości, których mieszkańcy mają faktyczną możliwość i potrzebę korzystania z tego mienia.  
O klasyfikacji nieruchomości objętych bezpośrednim sąsiedztwem decyduje Zarząd Spółdzielni.

## **VII. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni.**

### **§ 11**

1. Nieruchomościami stanowiącymi mienie ogólne Spółdzielni są nieruchomości, w stosunku do których Spółdzielnia przysługuje prawo własności z wyłączeniem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, dla których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali oraz nieruchomości, o których mowa w § 10 niniejszego Regulaminu. Mieniem ogólnym, do którego przysługuje Spółdzielni prawo własności w szczególności są pawilony handlowo-usługowe i administracyjne, lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, grunty.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują koszty rodzajowe wymienione w § 8 i § 9. Kosztami tymi są obciążani członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali.

## **VIII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

## § 12

1. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię obejmują w szczególności wydatki związane z funkcjonowaniem placówek kulturalno- oświatowych poprzez organizację imprez okolicznościowych, zajęć kulturalno-sportowych, organizowaniem wypoczynku dzieci i młodzieży, prowadzeniem kół zainteresowań.
2. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Kosztami tymi nie są obciążani właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali a także najemcy lokali.

## **IX. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.**

### § 13

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych poprzez odpis dokonywany w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Stawki odpisów ustalane są przez Radę Nadzorczą w zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, na podstawie rocznych planów gospodarczych.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów mogą być wyodrębnione środki na zadania celowe.
4. Osoby zobowiązane do wnoszenia opłat na fundusz, zasady dysponowania jego środkami oraz sposób rozliczenia wyniku funduszu określa odpowiedni Regulamin.
5. Z funduszu remontowego Spółdzielnia m.innymi jednorazowo refunduje koszty wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.
6. Koszt wymiany stolarki okiennej typu standard w 50% pokrywa Spółdzielnia a w 50% osoba mająca tytuł prawny do lokalu.
7. Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w budynkach oddanych do użytku po 1999 roku uzależniona jest od komisyjnego zakwalifikowania jej do wymiany.
8. Refundacja następuje wg. kolejności ustalonej datą pisemnego zgłoszenia wymiany stolarki, w miarę możliwości finansowych Spółdzielni potwierdzonych w planie gospodarczo-finansowym.
9. W przypadku zadłużenia wobec Spółdzielni należna kwota refundacji jest przeznaczona w pierwszej kolejności na pokrycie zadłużenia wobec Spółdzielni.



10. Refundacja za wymianę stolarki okiennej nie przysługuje w przypadku zbycia lokalu / prawa /.
11. O zakończeniu refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej zdecyduje Rada Nadzorcza.

## **X. Opłaty na pokrycie kosztów gzm**

### **§ 14**

1. Na pokrycie kosztów gzm przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty w terminie do 15 każdego miesiąca.
2. 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 użytkownika Spółdzielnia zawiadamia na piśmie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokółarnym oddaniem kluczy Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w ust.1. odpowiadają solidarnie z osobami posiadającymi spółdzielcze prawo do lokalu, właścicielami lokalu oraz najemcami, osoby pełnoletnie / z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu / stale zamieszkujące z nimi w lokalu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmian opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.3. co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust.3.

co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

6. Powiadomienie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o zmianie opłat za używanie lokalu dokonywane jest na piśmie i doręczane przez Spółdzielnię bezpośrednio do lokalu za pokwitowaniem / za wyjątkiem osób podających adres do korespondencji /. W przypadku 2-krotnych nieskutecznych prób doręczenia powiadomienia / brak użytkownika w lokalu/, powiadomienie doręcza się poprzez euroskrzynkę pocztową. Na okoliczność tego przekazania sporządza się protokół w obecności co najmniej 2 pracowników administracji wg. wzoru – załącznik do regulaminu. Użytkownik lokalu winien podać adres do korespondencji wówczas Spółdzielnia przekazuje powiadomienie przez pocztę.
7. Pomieszczenia ogólnego użytku /zsypy, komórki, suszarnie, pralnie i inne/ w danym budynku mogą być udostępnione do wyłącznego korzystania przez daną osobę wyłącznie na podstawie umowy najmu i osoba ta jest zobowiązana wносить z tego tytułu comiesięczną opłatę w wysokości określonej w umowie. Wysokość stawki opłat jest ustalana w planie gospodarczo-finansowy w zł/m<sup>2</sup> wynajętego pomieszczenia za wyjątkiem zsyków, gdzie opłata podana jest kwotowo.

#### § 15

1. Przestoje dźwigów, brak dostawy wody i inne tego typu zdarzenia spowodowane wykonywaniem planowanej konserwacji lub remontu nie są podstawą do otrzymania bonifikaty / upustu / w opłatach.
2. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gzm dla danej nieruchomości.

#### § 16

1. Rozliczenia finansowe z osobami zwalnającymi lokale na rzecz Spółdzielni są ujęte w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego określającym wartość rynkową lokalu, który jest podstawą do wyliczenia wkładu mieszkaniowego.
2. Warunki najmu lokali użytkowych, garaży a także dzierżaw terenu określa umowa cywilno-prawna zawarta przez Zarząd Spółdzielni z najemcą lub dzierżawcą.

3. Warunki najmu lokali mieszkalnych mogą być określone w umowie cywilno- prawnej z zachowaniem wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. W kalkulacji opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego „bez członkostwa” w Spółdzielni nie uwzględnia się pożytków z mienia Spółdzielni.

## § 17

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ~~04.07.2016~~ Uchwałą nr ~~28/2016~~ ma zastosowanie do dokonanych rozliczeń za rok 2016 i lata następne.

W związku z powyższym traci moc Regulamin kosztów rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zwanym dalej gzm) i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.XII.2010 r uchwałą nr 84/22/2010 wraz z aneksami od nr 1-6..

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

*Elzbieta Adamala*

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

*Jerzy Kubarski*

## P R O T O K Ó Ł

**Sporządzony na okoliczność przekazania do euro-skrzynek pocztowych pisma ze zmianą opłaty za lokal.**

W dniu ..... Komisja w składzie:

1. ....
2. ....

dostraczyła do skrzynki pocztowej lokalu nr ..... przy ulicy  
..... bl. ....

pismo ze zmianą opłaty za lokal obowiązującej od dnia .....

Podpisy komisji:

1. ....
2. ....