Uchwała Nr 3/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie
z dnia 5 grudnia 2024 r.

w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie, na podstawie § 40 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie:

§ 1

Zmienia się § 5 ust. 1 pkt 9 Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie, który otrzymuje brzmienie:
„Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, ponoszone na rzecz usługodawcy zewnętrznego.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są według wskazań urządzeń pomiarowych: wodomierzy indywidualnych do zimnej i ciepłej wody - w lokalach oraz wodomierza głównego.

Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonywane jest w okresach rozliczeniowych - minimum dwa razy w roku.

Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w cyklach rozliczeniowych odnoszona będzie na poszczególne lokale budynku proporcjonalnie do zużycia za dany okres.

W odniesieniu do lokali niewyposażonych w indywidualne wodomierze, bądź wyposażonych w wodomierze, dla których upłynął termin legalizacji i członek Spółdzielni (właściciel lokalu) uniemożliwił ich wymianę, członek Spółdzielni (właściciel lokalu) zobowiązany jest wnosić opłaty za wodę w wysokości zryczałtowanej 5 m^3 na 1 osobę miesięcznie (w lokalach, w których nie zamieszkuje ani jedna osoba, koszt zużycia wody nalicza się dla jednej osoby).”

§ 2

Wydaje się tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA SM ”UŁAN”

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 3/2024

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UŁAN" W LUBLINIE

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
   1) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   2) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
   3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
   4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
2. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie jego lokalu, w szczególności, w celu:
   1) przeprowadzenia okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   2) przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii w lokalu,
   3) dokonania wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
   4) zamontowania urządzeń pomiarowych i podzielników oraz ich legalizacji i wymiany,
   5) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami GZM, obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów GZM oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo–finansowy spółdzielni (plan kosztów GZM) uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Stawki jednostkowe opłat uchwalane są przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego planu gospodarczo–finansowego spółdzielni (planu kosztów GZM).

4. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego w trakcie roku następują zmiany w GZM, to dopuszcza się korektę ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 3

Koszty GZM kalkuluje się, rozlicza i ustala miesięczną wysokość opłat za lokale z podziałem na:

1) niezależne od spółdzielni, w tym:
   a) energia elektryczna – „oświetlenie piwnic i klatek”/ „oświetlenie korytarza”,
   b) ubezpieczenie majątku,
   c) podatek od nieruchomości,
   d) sprzątanie klatek schodowych,
   e) konserwacja instalacji co,
   f) konserwacja domofonu,
   g) opłata za odpady komunalne,
   h) energia cieplna (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody),
   i) zimna woda i ścieki (w tym zimna woda do podgrzania),
   j) inne opłaty;
2) zależne od spółdzielni, w tym:
   1) eksploatacja,
   2) odpis na fundusz remontowy.

§ 4

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM w zależności od rodzaju kosztów są:
   1) lokal,
   2) jeden metr kwadratowy (1m^2 p.u.),
   3) osoba zamieszkała w lokalu,
   4) wskazania urządzeń pomiarowych,
   5) inne, o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami (np. 1m^3).
2. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, garderoby itp. pomieszczenia służące mieszkalnym celom użytkownika.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, piwnic.

§ 5

1. KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI:

1) **energia elektryczna – „oświetlenie piwnic i klatek”/ „oświetlenie korytarza”:**
   Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane i rozliczane na podstawie faktycznego zużycia zafakturowanego przez dostawcę;

2) **ubezpieczenie majątku:**
Koszty ubezpieczenia majątku są ustalane na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych, ewidencjonowane i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej;

3) **podatek od nieruchomości:**
Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych jest ewidencjonowany i rozliczany proporcjonalnie do m^2 pow. użytkowej lokali. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą;

4) **sprzątanie klatek schodowych:**
Koszty sprzątania klatek schodowych – rozliczane są na lokale mieszkalne;

5) **konserwacja instalacji c.o.:**
Koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania – rozliczane są na m^2 pow. użytkowej lokali;

6) **konserwacja domofonu:**
Koszty konserwacji domofonów – rozliczane są na lokale mieszkalne;

7) **opłata za odpady komunalne:**
Opłaty za odpady komunalne ustalane są według zasad określonych przez Radę Miasta Lublin;

8) **energia cieplna (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody):**
Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody obejmują wydatki Spółdzielni ponoszone na rzecz usługodawcy zewnętrznego.
Rozliczenie kosztów (w tym zaliczek) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody następuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą SM “Ułan”;

9) **zimna woda i ścieki:**
Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, ponoszone na rzecz usługodawcy zewnętrznego.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są według wskazań urządzeń pomiarowych: wodomierzy indywidualnych do zimnej i cieplej wody - w lokalach oraz wodomierza głównego.

Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonywane jest w okresach rozliczeniowych - minimum dwa razy w roku.

Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w cyklach rozliczeniowych odnoszona będzie na poszczególne lokale budynku proporcjonalnie do zużycia za dany okres.

W odniesieniu do lokali niewyposażonych w indywidualne wodomierze, bądź wyposażonych w wodomierze, dla których upłynął termin legalizacji i członek Spółdzielni (właściciel lokalu) uniemożliwił ich wymianę, członek Spółdzielni (właściciel lokalu) zobowiązany jest wnosić opłaty za wodę w wysokości zryczałtowanej 5 m^3 na 1 osobę miesięcznie (w lokalach, w których nie

zamieszkuje ani jedna osoba, koszt zużycia wody nalicza się dla jednej osoby).

2. KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

1) **eksploatacja:**

   Koszty eksploatacji i zarządzania obejmują koszty rodzajowe zgodnie z zakładowym planem kont i ustawą o rachunkowości;

2) **odpis na fundusz remontowy**
   Stawka jednostkowa odpisu na fundusz remontowy uchwalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego planu gospodarczo–finansowego spółdzielni (planu kosztów GZM).
   W ramach ustalonej stawki odpisu na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadanie celowe, np.: docieplenia, odnowienie elewacji, ciągi piesze, wymianę stolarki okiennej w nieruchomości wspólnej itp.

ROZDZIAŁ III
USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 6

Jako podstawę do ustalania stawek opłat za używanie lokalu na rok następny winno przyjmować się koszty poniesione w roku poprzednim, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedniego, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedniego oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów, np. inflacja. Przy czym rok poprzedni to ostatni rok zamknięty finansowo.

§ 7

1. Stawki jednostkowe: energia elektryczna („oświetlenie piwnic i klatek”/ „oświetlenie korytarza”), ubezpieczenie majątku, podatek od nieruchomości, konserwacja instalacji c.o., centralne ogrzewanie, eksploatacja, fundusz remontowy – ustala się w zł na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu (opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu).
2. Stawki jednostkowe: zimna woda i ścieki, zimna woda do podgrzania i podgrzanie wody ustala się w zł na 1 m^3.
3. Stawki jednostkowe: sprzątanie klatek schodowych i konserwacja domofonu – ustala się w zł na lokal.
4. Stawka jednostkowa – odpady komunalne - ustalana jest według zasad określonych przez Radę Miasta Lublin.

§ 8

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca.
2. Od opłat wnoszonych po terminie Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za okres opóźnienia.

§ 9

O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w § 1 ust. 1, w następujących terminach:

1) w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni - co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,
2) w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni – co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 10

Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi i bankowymi na wskazany w zawiadomieniu rachunek bankowy.

§ 11

Regulamin w powyższym brzmieniu wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały Rady Nadzorczej Nr 1/2023 z dnia 6 kwietnia 2023 r.