

UCHWAŁA Nr 5 /2023

Rady Nadzorczej Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach
z dnia 29 marca 2023r.

w sprawie: Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach

Działając na podstawie § 59 ust. 1 pkt. 16 Statutu Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach **uchwalonego przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 kwietnia 2010 roku z późniejszymi zmianami**, Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwalić Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach, stanowiący zał. nr 1 do Uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3

Traci moc Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłaty za używanie lokali w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 49/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 roku.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie od dnia 01 kwietnia 2023 r.

**W zastępstwie Sekretarza
Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej**



Wojciech Kamiński

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**



Marek Biały

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)
oraz ustalania opłat za używanie lokali w Siedleckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Siedlcach

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego Regulaminu jest:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 tekst jednolity z dnia 08.08.2021 r.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 poz. 438 tekst jednolity z dnia 08.03.2023 r.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 tekst jednolity z dnia 10.06.2021 r.),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 tekst jednolity z dnia 25.01.2022 r.),
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 tekst jednolity z dnia 29.06.2022 r.),
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2587 tekst jednolity z dnia 12.12.2022 r.),
7. Statut Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekoć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzielony na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni grunt zabudowany budynkiem lub budynkami z lokalami mieszkalnymi bądź o innym przeznaczeniu,
- częściach wspólnych nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek lub urządzenie, stanowiący: obiekty użytkowe służące rekreacji, obiekty architektury ogrodowej, obiekty służące utrzymaniu porządku,
- eksploatacji – należy przez to rozumieć utrzymanie czystości, porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu,

- konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót niezaliczanych do remontów, a mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków i obiektów małej architektury,
- użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali, oraz osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego,
- mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości, budynki, budowle, obiekty małej architektury będące własnością Spółdzielni służące prowadzeniu działalności administracyjnej lub innej oraz nieruchomości niezabudowane.

§ 3

1. Regulamin ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania :
 - lokali mieszkalnych,
 - lokali użytkowych,
 - garaży i miejsc postojowych,
 - nieruchomości wspólnych,
 - nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - lokali stanowiących odrębną własność.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do użytkowników lokali, którym są osoby fizyczne lub prawne korzystające z lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
3. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli jest to konieczne korekcie wysokości opłat.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia przeprowadza w rocznych okresach rozliczeniowych tj. obejmujących okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie planowanych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

7. Wynik rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni za rok kalendarzowy stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§ 5

1. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania użytkowników lokali kosztami jest:
 - powierzchnia użytkowa lokalu wyrażona w m²,
 - liczba osób zamieszkałych w lokalu,
 - lokal,
 - wskazanie urządzenia pomiarowego.
2. Powierzchnię użytkową stanowi łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, klatek schodowych użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń o sufitach nierównoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm, a powierzchnie pomieszczeń których wysokość wynosi 140-220 cm mnoży się przez współczynnik 0,5.
3. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie złożonych oświadczeń przez mieszkańców. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu. W przypadku nie podania liczby osób przebywających w lokalu lub ujawnienia faktu nie zgłoszenia dodatkowych osób Spółdzielnia jest upoważniona do naliczenia opłat w oparciu o ustalony stan faktyczny po dokonaniu rozpoznania w miejscu zamieszkania przez pracowników Administracji Osiedla. Jeżeli wywiad okaże się nieskuteczny z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu za podstawę do ustalenia wymiaru należnych opłat, w części zależnej od liczby osób przyjmuje się liczbę osób ustaloną wg następujących kryteriów - w lokalach o powierzchni:
 - do 30 m² – 2 osoby,
 - 30 m² – 45 m² – 3 osoby,
 - 45 m² – 60 m² – 4 osoby,
 - 60 m² – 75 m² – 5 osób,
 - powyżej 75 m² – 6 osób.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH

§ 6

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowią:

- a) koszty eksploatacji bieżącej, które obejmują:
 - koszty utrzymania czystości i porządku:
 - koszty wynagrodzenia z narzutami dla sprzątaczy,
 - koszty materiałów i usług;

- koszty konserwacji własnych:
 - koszty wynagrodzenia z narzutami dla konserwatorów,
 - koszty materiałów;
 - koszty konserwacji zewnętrznych i przeglądów:
 - przeglądy instalacji gazowych,
 - przeglądy instalacji elektrycznych,
 - przeglądy kominiarskie,
 - konserwacja oświetlenia,
 - konserwacja samozamykaczy,
 - konserwacja kamer,
 - dozór techniczny,
 - konserwacje bram garażowych, wjazdowych i szlabanów,
 - pozostałe konserwacje;
 - koszty amortyzacji,
 - koszty wód opadowych,
 - koszty ubezpieczenia,
 - koszty oświetlenia ulic i terenu,
 - koszty podatku VAT,
 - koszty administrowania,
 - koszty zarządzania;
- b) koszty odpisu na fundusz remontowy z podziałem na:
- koszty remontów bieżących,
 - koszty termomodernizacji,
 - koszty remontów dźwigów;
- c) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z nich nie korzystali.

A. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni stanowią koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze) – i obejmują one koszty wymienione w § 6 lit a - d z wyłączeniem kosztów administrowania i zarządzania.

2. Koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w § 6.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia zalicza się wszystkie koszty poniesione na mienie Spółdzielni, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

B. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości stanowią:

- koszty zakupu i dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody (energię ciepłą),
- koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania,
- koszty zakupu i dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- koszty legalizacji wodomierzy w lokalu,
- koszty zakupu i dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości w których występują zbiorcze gazomierze,
- koszty dostawy energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia budynków, dźwigów osobowych, hydroforni i węzłów,
- koszty wywozu odpadów,
- koszty podatku od nieruchomości,
- koszty RTV,
- koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- koszty wymiany wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników ciepła.

C. KOSZTY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OKREŚLONYCH BUDYNKACH LUB OSIEDLU

§ 10

Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania obejmują:

- koszt podatku od nieruchomości gruntowej,
- opłatę za wieczyste użytkowanie,
- koszt oświetlenia terenu,
- koszt utrzymania czystości i porządku,
- koszt remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników, parkingów,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.

D. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 11

Koszty eksploatacji i utrzymania garaży oraz miejsc postojowych obejmują:

- koszty utrzymania czystości i porządku:
 - koszty wynagrodzenia z narzutami dla sprzątaczy,

- koszty materiałów i usług;
- koszty konserwacji własnych:
 - koszty wynagrodzenia z narzutami dla konserwatorów,
 - koszty materiałów;
- koszty konserwacji zewnętrznych i przeglądów:
 - przeglądy instalacji elektrycznych,
 - konserwacja oświetlenia,
 - konserwacja kamer,
 - konserwacje bram garażowych, wjazdowych i szlabanów;
- koszty amortyzacji,
- koszty wód opadowych,
- koszty ubezpieczenia,
- koszty oświetlenia ulic i terenu,
- koszty podatku VAT,
- koszty administrowania,
- koszty zarządzania,
- koszty wywozu odpadów,
- koszty podatku od nieruchomości od garażu i od gruntu oraz opłaty za wieczyste użytkowanie.

E. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W KLUBACH OSIEDLOWYCH

§ 12

Koszty działalności prowadzonej w Klubach Osiedlowych stanowią:

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w których prowadzona jest działalność,
- koszty osobowe osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności,
- inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

A. ENERGIA CIEPLNA

§ 13

Koszty zakupu i dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:

- z zapotrzebowanej wielkości zamówionej mocy cieplnej zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, wynikającej z charakterystyk energetycznych budynków i obliczeń projektowych,
- ze zużycia ciepła w poszczególnych budynkach według wskazań pomiarowych w węzłach cieplnych,
- z cen jednostkowych energii cieplnej zawartych w taryfach ciepła zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki,
- innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej.

§ 14

Obciążenia za energię ciepłą fakturowane co miesiąc przez dostawcę ciepła ewidencjonowane są osobno dla poszczególnych budynków z podziałem na koszty energii na cele centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody w rozbiu na opłaty stałe i zmienne.

§ 15

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz koszty usług rozliczania centralnego ogrzewania określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody użytkowej w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach”.

B. ZIMNA WODA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 16

Koszty zakupu i dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są w oparciu o wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe na podstawie zawartej umowy.

§ 17

1. Obciążenia za zimną wodę i odprowadzanie ścieków ewidencjonowane są osobno dla poszczególnych budynków.
2. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody. Pod pojęciem zużytej wody rozumie się zimną wodę oraz wodę skierowaną do podgrzania.

§ 18

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu oraz koszty legalizacji wodomierzy określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz eksploatacji wodomierzy w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach”.

C. GAZ

§ 19

Koszty zakupu i dostawy paliwa gazowego ustalane są w oparciu o wskazania zbiorczych gazomierzy i wynikają z faktur sprzedawcy oraz dostawcy wystawianych Spółdzielni na podstawie zawartej umowy.

§ 20

Koszty ewidencjonowane są osobno dla każdego budynku, w którym zamontowane są zbiorcze gazomierze i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.

§ 21

1. Dokonuje się rocznego rozliczenia zaliczek w poszczególnych budynkach.
2. Różnice w poszczególnych budynkach wynikające z rozliczenia zaliczek stanowiące odpowiednio nadpłatę/niedpłatę dzielone są na średnią liczbę osób zamieszkałych w roku rozliczeniowym w danym lokalu.

D. ENERGIA ELEKTRYCZNA

§ 22

Koszty zakupu i dostawy energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych budynków, dźwigów, węzłów, hydroforni, garaży, stanowisk postojowych ustalane są w oparciu o wskazania liczników i wynikają z faktur sprzedawcy oraz dostawcy wystawianych Spółdzielni na podstawie zawartej umowy.

§23

Koszty ewidencjonowane są osobno dla każdego budynku, którego koszty dotyczą i rozliczane na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży danej nieruchomości. W przypadku hydroforni i węzłów dotyczących więcej niż jednego budynku koszty energii ewidencjonowane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego budynku.

§ 24

1. Dokonuje się rocznego rozliczenia zaliczek w poszczególnych budynkach.
2. Różnice w poszczególnych budynkach wynikające z rozliczenia zaliczek stanowiące odpowiednio nadpłatę/niedopłatę dzielone są na m² powierzchni użytkowej nieruchomości.

E. WYWÓZ ODPADÓW

§ 25

1. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Uchwałą Rady Miasta Siedlce, która określa m.in. metodę ustalania stawki opłaty i jej wysokość.
2. Koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku.

F. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 26

Koszty podatku od nieruchomości wynikają ze sporządzanej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości obejmującej:

- podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- podatek od lokali mieszkalnych i pozostałych części budynków,
- podatek od lokali użytkowych.

§ 27

Obciążenia podatkiem lokali nie stanowiących odrębnej własności dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

§ 28

Podatek od nieruchomości – lokali stanowiących odrębną własność oraz od pomieszczeń do nich przynależnych uiszczany jest przez właścicieli tych lokali bezpośrednio na rzecz miasta zgodnie z obowiązującymi stawkami.

§ 29

1. Podatek dotyczący nieruchomości, które są mieniem Spółdzielni i są przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni jest ewidencjonowany w kosztach mienia i obciąża proporcjonalnie koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych.
2. Od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którym został spisany akt notarialny, na podstawie którego wyodrębniono i przeniesiono własność lokalu, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnoszone są na rzecz miasta przez nabywcę lokalu, a wymiar miesięcznych opłat za dany lokal pomniejszany jest o wysokość podatku od nieruchomości.

G. EKSPLOATACJA INSTALACJI RTV

§ 30

Koszty eksploatacji instalacji RTV ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku i wynikają z faktur operatora wystawianych Spółdzielni na podstawie zawartej umowy.

H. KONSERWACJA INSTALACJI DOMOFONOWYCH

§ 31

Koszty konserwacji instalacji domofonowej obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem instalacji domofonowej, uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego na podstawie zawartej umowy.

§ 32

Koszty ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla poszczególnych budynków. Koszty rozlicza się na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji w oparciu o koszty rzeczywiste ponoszone przez Spółdzielnię.

I. KONSERWACJA DŹWIGÓW

§ 33

Koszty konserwacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą konserwację tych urządzeń, nadzór techniczny oraz pozostałe koszty eksploatacji dźwigów w ramach umowy o konserwację dźwigów z firmą zewnętrzną. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach funduszu remontowego nieruchomości.

§ 34

Koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi.

§ 35

Kosztami konserwacji dźwigów obciąża się tylko wszystkie lokale w budynkach, w których znajdują się dźwigi, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących dany lokal.

J. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

§ 36

Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

§ 37

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej ewidencjonowane są według miejsc ich powstawania, tj. Administracje Osiedli i Biuro Zarządu. Koszty na koniec każdego roku kalendarzowego rozliczane są na poszczególne nieruchomości i obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach. Nie obciąża się tymi kosztami kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne.

§ 38

Koszty eksploatacji i utrzymania garaży ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej garaży w nieruchomościach.

§ 39

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencjonowane są na wyodrębnionym koncie księgowym zgodnie z Zakładowym Planem Kont. Koszty finansowane są z:

- opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- opłat od osób niebędących członkami Spółdzielni, którzy korzystają odpłatnie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią,
- innych źródeł, tj. wynajmu Sali, dofinansowania uzyskanego od podmiotów gospodarczych, organizacji i instytucji publicznych, dobrowolnych wpłat od osób prawnych i fizycznych.

Różnica między kosztami a przychodami obciąża koszty działalności gospodarczej.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 40

Wysokość opłaty eksploatacyjnej i zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zależy od przeznaczenia lokalu i tytułu do lokalu jego użytkownika, zróżnicowana jest w zależności od kosztów rodzajowych występujących w danej grupie lokali.

§ 41

O zmianie wysokości opłat zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 42

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest ilość osób zamieszkałych w lokalu, stosuje się zasadę naliczania opłat poprzez iloczyn wysokości opłaty i ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do informowania o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmiany.
3. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do naliczania opłat zależnych od ilości osób, przyjmuje się liczbę osób równą 1.

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu,
 - c) odpisem na fundusz remontowy.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu,
 - d) odpisem na fundusz remontowy.
3. Członkowie Spółdzielni wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu,
 - d) odpisem na fundusz remontowy.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu,
 - d) odpisem na fundusz remontowy.
6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wypełniają obowiązki w zakresie regulowania opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem obowiązku wnoszenia opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
7. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z umową najmu zawartą ze Spółdzielnią na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego. Najemcy lokali pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stosownie do przepisów wynikających z Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wysokość opłat za wynajem, lub dzierżawę ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i działalności Spółdzielni.

§ 44

Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali określonych w § 9 niniejszego Regulaminu ustalane są według następujących zasad:

1. Energia cieplna – opłaty ustala się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody użytkowej w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach”
2. Zimna woda i odprowadzanie ścieków – opłaty ustala się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy i odprowadzenia ścieków oraz eksploatacji wodomierzy w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach”.
3. Gaz – opłaty ustala się na podstawie planowanych kosztów dostawy gazu do nieruchomości przypadających na osoby zamieszkałe w lokalu w nieruchomości.

4. Energia elektryczna – opłaty ustala się na podstawie planowanych kosztów dostawy energii elektrycznej w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w nieruchomościach.
5. Wywóz odpadów – opłatę ustala się dla lokali mieszkalnych w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w danym lokalu wg Uchwały Rady Miasta Siedlce, a dla lokali użytkowych i garaży w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach wg kosztów określonych w umowie zawartej z przedsiębiorstwem dokonującym odbioru odpadów.
6. Podatek od nieruchomości – opłata na pokrycie podatku przypadającego na dany lokal odpowiada wysokości stawki podatku od nieruchomości zatwierdzonej przez Radę Miasta Siedlce.
7. Konserwacja instalacji RTV – opłatę ustala się dla lokalu wg kosztów określonych w umowie zawartej z operatorem.
8. Konserwacja instalacji domofonowej – opłatę ustala się dla lokalu wg kosztów określonych w umowie z firmą zewnętrzną.
9. Konserwacja dźwigów – opłaty ustala się na podstawie planowanych kosztów konserwacji dźwigów przypadających na osoby zamieszkałe w lokalu w budynku w którym jest dźwig.

§ 45

Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w § 6 i § 8 niniejszego Regulaminu ustalane są według zasad:

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – opłaty odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów, ustalone do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.
2. Wieczyste użytkowanie gruntów nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni – opłaty obciążają wszystkich użytkowników lokali i są ustalane na m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 46

Użytkownicy lokali posiadający dodatkowe komórki, nieprzypisane do lokali mieszkalnych wnoszą opłatę na podstawie odrębnej kalkulacji, stanowiącej załącznik do Planu gospodarczo-finansowego. Opłaty za dodatkowe komórki stanowią pożytki nieruchomości wspólnej i są dochodem tej nieruchomości.

§ 47

Gdy sposób użytkowania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w oparciu o kalkulację kosztów użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę.

§ 48

W przypadku wystąpienia mieszkańców z wnioskiem o dodatkowe sprzątnięcie klatki schodowej w ilości 50%+1, mieszkańców obciąża się kosztami wynikającymi z kalkulacji zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

§ 49

Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę wewnątrzspółdzielczą lub sądową zobowiązani są wносить opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

VI. ZASADY ROZLICZANIA POŻYTKÓW I INNYCH PRZYCHODÓW

§ 50

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym z wynajmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni) po pokryciu kosztów tej działalności przypadają członkom Spółdzielni.

§ 51

Jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania, uzyskana kwota nadwyżki podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą Uchwałą przez Walne Zgromadzenie stosownie do zapisów Statutu Spółdzielni.

§ 52

Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 53

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

§ 54

Pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

§ 55

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

VII. TERMINY WNOŠZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 56

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w Statucie Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20-tego każdego miesiąca. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
2. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.

VIII. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I ODSZKODOWANIA

§ 57

1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu, domofonu lub instancji RTV przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu.
W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonaniu przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami ust. 1.
Podejmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
2. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

IX. KORESPONDENCJA

§ 58

1. Użytkownicy lokali, którzy żądają dostarczania korespondencji na adres inny niż adres lokalu w zasobach Spółdzielni, jak również użytkownicy lokali, którzy posiadają adresy korespondencyjne w zasobach Spółdzielni, ale złożyli wniosek o dostarczanie im korespondencji za pośrednictwem operatora pocztowego, ponoszą koszty jej dostarczania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Koszt dostarczania korespondencji ustalany jest w formie miesięcznego ryczałtu na podstawie kalkulacji w oparciu o obowiązujące opłaty pocztowe. Powyższy ryczałt jest doliczany do miesięcznego wymiaru opłat za lokal.
3. Użytkownik lokalu, który przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu złożył dyspozycję przesyłania mu korespondencji na wskazany adres może złożyć rezygnację z dalszego przesyłania korespondencji według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do Regulaminu. Niezłożenie rezygnacji przez użytkownika lokalu, któremu dotychczas wysyłana jest korespondencja na wskazany adres traktowane będzie jak kontynuowanie wcześniejszej dyspozycji i spowoduje obciążenie go opłatami od dnia 01.10.2023 roku.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 59

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej SSM Nr 5/2023 z dnia 29 marca 2023 roku i obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2023 roku.
3. Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/2013 r. z dnia 28.08.2013 r.

**W zastępstwie Sekretarza Rady Nadzorczej
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej**


.....
Wojciech Kamiński

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Marek Biały

Załącznik nr 1

Siedlce, dnia

.....
Imię i nazwisko

.....
Adres lokalu : ulica, nr bud., nr mieszkania, kod pocztowy i miejscowość

.....
Nr telefonu (do weryfikacji kontaktu telefonicznego)

.....
PESEL (do weryfikacji kontaktu telefonicznego)

OŚWIADCZENIE W SPRAWIE LICZBY OSÓB ZAMIESZKAŁYCH W LOKALU

Oświadczam, że znany jest mi obowiązek zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, mający wpływ na wysokość opłat za lokal zgodnie z § 16 pkt. 8 Statutu Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

Od dnia w lokalu mieszkalnym nr przy ulicy
zamieszkuje osób.

1. Niniejsze oświadczenie składam dla potrzeb ustalenia przez Spółdzielnię prawidłowej wysokości opłat. O zmianie ilości osób zamieszkałych w ww. lokalu zobowiązuję się zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od dnia ich zaistnienia. Jednocześnie oświadczam, że niniejsze składam pod rygorem odpowiedzialności karnej przewidzianej w art. 286 Kodeksu Karnego oraz, że jestem świadomy (a) skutków finansowych w razie podania nieprawdziwych informacji.
2. Oświadczam, że zostałem poinformowany(a) zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO), iż:
 - 1) Administratorem Danych Osobowych (podmiotem przetwarzającym dane osobowe) jest Siedlecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Siedlcach, ul. 3 Maja 28, 08-110 Siedlce.
 - 2) Dane osobowe członków Spółdzielni, jak i osób niebędących członkami Spółdzielni, także kontrahentów, w tym osób fizycznych, przetwarzane są przez Siedlecką Spółdzielnię Mieszkaniową w Siedlcach wyłącznie dla prawidłowej realizacji celów określonych w Statucie Spółdzielni oraz wynikających z ustawy „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r., tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 (tj. zarządzenia i administrowania nieruchomościami),
 - 3) Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych w SSM w Siedlcach - adres e-mail: iod@ssm.siedlce.pl
 - 4) Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, przenoszenia, także ograniczenia zakresu lub usunięcia danych nie wymaganych dla osiągnięcia celów statutowych i ustawowych,
 - 5) Posiada Pani/Pan prawo cofnięcia w dowolnym momencie zgody na przetwarzanie danych nie wymaganych dla osiągnięcia celów statutowych i ustawowych Administratora,
 - 6) Podanie danych osobowych w zakresie wymaganym przez realizację zadań statutowych i ustawowych jest obowiązkowe, a w pozostałym zakresie dobrowolne,
 - 7) Dane osobowe będą przetwarzane przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do ewidencji i archiwum, dla wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze Danych (dla ewidencji finansowo-księgowej 5 lat).
 - 8) Posiada Pani/Pan prawo do wniesienia skargi w sprawie przetwarzania swoich danych osobowych do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
 - 9) Pani/Pana dane osobowe nie będą profilowane,
 - 10) Pani/Pana dane osobowe nie będą w żadnej formie przekazywane i udostępniane do krajów trzecich.

.....
(podpis osoby składającej oświadczenie – posiadającej tytuł prawny do lokalu)

Załącznik nr 2

.....
Imię i nazwisko

Siedlce, dnia

.....
Adres lokalu : ulica, nr bud., nr mieszkania, kod pocztowy i miejscowość

.....
Nr telefonu (do weryfikacji kontaktu telefonicznego)

.....
PESEL (do weryfikacji kontaktu telefonicznego)

REZYGNACJA UŻYTKOWNIKA LOKALU Z DORĘCZANIA WYDRUKÓW CZYNSZOWYCH ZA POŚREDNICTWEM OPERATORA POCZTOWEGO

Oświadczam, że rezygnuję z doręczania wydruków czynszowych za pośrednictwem operatora pocztowego na adres:
oraz oświadczam, że jestem świadomy, że od dnia złożenia rezygnacji wydruki czynszowe będą doręczane do skrzynki pocztowej lokalu, którego dotyczy wydruk.

1. Oświadczam, że zostałem poinformowany(a) zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO), iż:
 - 1) Administratorem Danych Osobowych (podmiotem przetwarzającym dane osobowe) jest Siedlecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Siedlcach, ul. 3 Maja 28, 08-110 Siedlce.
 - 2) Dane osobowe członków Spółdzielni, jak i osób niebędących członkami Spółdzielni, także kontrahentów, w tym osób fizycznych, przetwarzane są przez Siedlecką Spółdzielnię Mieszkaniową w Siedlcach wyłącznie dla prawidłowej realizacji celów określonych w Statucie Spółdzielni oraz wynikających z ustawy „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r., tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 (tj. zarządzania i administrowania nieruchomościami),
 - 3) Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych w SSM w Siedlcach - adres e-mail: iod@ssm.siedlce.pl
 - 4) Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, przenoszenia, także ograniczenia zakresu lub usunięcia danych nie wymaganych dla osiągnięcia celów statutowych i ustawowych,
 - 5) Posiada Pani/Pan prawo cofnięcia w dowolnym momencie zgody na przetwarzanie danych nie wymaganych dla osiągnięcia celów statutowych i ustawowych Administratora,
 - 6) Podanie danych osobowych w zakresie wymaganym przez realizację zadań statutowych i ustawowych jest obowiązkowe, a w pozostałym zakresie dobrowolne,
 - 7) Dane osobowe będą przetwarzane przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do ewidencji i archiwum, dla wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze Danych (dla ewidencji finansowo-księgowej 5 lat).
 - 8) Posiada Pani/Pan prawo do wniesienia skargi w sprawie przetwarzania swoich danych osobowych do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
 - 9) Pani/Pana dane osobowe nie będą profilowane,
 - 10) Pani/Pana dane osobowe nie będą w żadnej formie przekazywane i udostępniane do krajów trzecich.

.....
(podpis osoby składającej oświadczenie – posiadającej tytuł prawny do lokalu)