

REGULAMIN
zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali
w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze
Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali
Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego
Kodeks Cywilny
Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rozdział I. Zasady ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
- e) najemców lokali i dzierżawców gruntów,
- f) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

3. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Dopóki większość udziałów w nieruchomości należy do Spółdzielni uchwały dotyczące zarządzania nieruchomością, a w szczególności ustalania zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali podejmuje Rada Nadzorcza. W nieruchomościach, w których Spółdzielnia posiada mniejszość udziałów i utworzone zostały wspólnoty mieszkaniowe, wszelkie uchwały dotyczące zarządzania nieruchomością, a w szczególności ustalania wysokości opłat (zaliczek) za używanie lokali i zasad rozliczania kosztów podejmowane są przez właścicieli lokali w tych nieruchomościach.

4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.

5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu

remontowego podlegają ewidencji i rozliczeniu odrębnie na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy).

6. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami oraz ustalania opłat jest:
 - a) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) wskazania urządzeń pomiarowych,
 - c) liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym dla ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami (wywóz odpadów komunalnych) oraz zużycie gazu (zbiorcze gazomierze),
 - d) liczba pojemników lub worków o określonej pojemności na odpady zgodnie ze złożonym oświadczeniem przez lokale użytkowe; w przypadku nieruchomości garażowych liczba pojemników wynikająca z deklaracji,
 - e) liczba lokali w nieruchomości dla ustalenia opłaty za badania obowiązkowe (gazowe, elektryczne i wentylacji) oraz monitoring budynku,
 - f) liczba wodomierzy w lokalach do ustalenia opłat za legalizację, odczyt lub dzierżawę wodomierzy,
 - g) powierzchnia wyrażona w m² dzierżawionego gruntu
 - h) osiedle – to grupa nieruchomości zarządzanych przez daną administrację osiedlową.
7. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za ich używanie, przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu w oparciu o uchwały Zarządu ZSM w sprawie określenia odrębnej własności.
8. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy notarialnej.

Rozdział II. Zasady kwalifikowania kosztów

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w danej nieruchomości stanowią:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali mieszkalnych, w tym:
 - koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalu,
 - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków z lokalu,
 - koszty odczytów, legalizacji lub dzierżawy wodomierzy w lokalu,
 - koszty dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze,
 - koszty wywozu odpadów komunalnych,
 - podatek od nieruchomości,
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym:
 - koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
 - koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 - koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty konserwacji wykonywanej przez osiedlowe zespoły konserwatorów, utrzymania zieleni oraz badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,

- koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej, w tym: koszty osobowe dozorców, woda zużyta na potrzeby sprzątania, materiały i środki czystości oraz sprzęt do sprzątania,
- koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- koszty ubezpieczenia majątkowego,
- koszty organów samorządowych: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli,
- koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządcy oraz administracji osiedlowych),
- koszty usług wykonywanych na zlecenie, w tym: kominiarskich, zimowego utrzymania ulic, odpłatnego wywozu przedmiotów wielkogabarytowych, utylizacji odpadów, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, wymiany piasku w piaskownicach, awarii – pogotowia technicznego ZEC,
- koszty abonamentu za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- koszty zużycia wody na potrzeby podlewania terenów zielonych,
- koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikającej z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,
- koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych, uchwalanego przez Radę Nadzorczą indywidualnie dla nieruchomości,
- inne koszty nie wymienione powyżej, a stanowiące koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,

c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości gruntowych zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, służącej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na danym osiedlu Spółdzielni, w szczególności:
 - place zabaw
 - siłownie zewnętrzne
 - parkingi
 - drogi i chodniki
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości gruntowych niezabudowanych, z których mogą korzystać osoby zamieszkałe na danym osiedlu Spółdzielni.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w danej nieruchomości stanowią:

a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali użytkowych, w tym:

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalu,
- koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu,
- koszty odczytów, legalizacji lub dzierżawy wodomierzy w lokalu,
- koszty wywozu odpadów komunalnych,
- podatek od nieruchomości,

b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w tym:

- koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty konserwacji wykonywanej przez osiedlowe zespoły konserwatorów, utrzymania zieleni oraz badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej, w tym: koszty osobowe dozorców, woda zużyta na potrzeby sprzątania, materiały i środki czystości oraz sprzęt do sprzątania,
- koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,

- koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - koszty organów samorządowych: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli,
 - koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządcy oraz administracji osiedlowych),
 - koszty usług wykonywanych na zlecenie, w tym: kominiarskich, zimowego utrzymania ulic, odpłatnego wywozu przedmiotów wielkogabarytowych, utylizacji odpadów, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
 - koszty abonamentu za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - koszty zużycia wody na potrzeby podlewania terenów zielonych,
 - koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikającej z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,
 - koszty wieczystego użytkowania gruntu,
 - koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych, uchwalanego przez Radę Nadzorczą indywidualnie dla nieruchomości. Wyjątek stanowią lokale użytkowe w najmie, dla których nie jest naliczany odpis, a kosztem jest wykonany remont.
 - inne koszty nie wymienione powyżej, a stanowiące koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym:
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości gruntowych zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, służącej do wspólnego korzystania przez osoby posiadające lokal użytkowy na danym osiedlu Spółdzielni, w szczególności:
 - parkingi
 - drogi i chodniki
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości gruntowych niezabudowanych, z których mogą korzystać osoby posiadające lokal użytkowy na danym osiedlu Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży stanowią:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych garaży, w tym:
- podatek od nieruchomości,
 - koszty energii elektrycznej,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w tym:
- koszty konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty konserwacji wykonywanej przez osiedlowe zespoły konserwatorów, utrzymania zieleni oraz badań obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej, w tym: koszty osobowe dozorców, woda zużyta na potrzeby sprzątania, materiały i środki czystości oraz sprzęt do sprzątania,
 - koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządcy oraz administracji osiedlowych),
 - koszty usług wykonywanych na zlecenie,
 - koszty wywozu nieczystości,
 - koszty wieczystego użytkowania gruntu,
 - koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych, uchwalanego przez Radę Nadzorczą indywidualnie dla nieruchomości,
 - inne koszty nie wymienione powyżej, a stanowiące koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w tym:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości gruntowych zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, służącej do wspólnego korzystania przez osoby posiadające garaż na danym osiedlu Spółdzielni, w szczególności:

- parkingi
- drogi i chodniki,

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości gruntowych niezabudowanych, z których mogą korzystać posiadające garaż na danym osiedlu Spółdzielni.

4. Koszty dzierżawy terenów obejmują:

- podatek od nieruchomości,
- koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządcy oraz administracji osiedlowych),
- koszty wieczystego użytkowania gruntu,
- koszty sprzątania i utrzymania zieleni.

5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w Spółdzielczym Domu Kultury Nowita stanowią:

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w których prowadzona jest działalność,
- koszty osobowe osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności (w tym instruktorów na umowy zlecenie/dzieło),
- inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.

Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości dokonywane jest wg następujących zasad:

- a) Rozliczanie kosztów dostawy i usługi rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale określa „Regulamin rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach ZSM”.
- b) Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w ZSM”.
- c) Koszty odczytu, legalizacji lub dzierżawy wodomierzy ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty rozliczane są w wielkościach faktycznie poniesionych na poszczególne nieruchomości, na podstawie otrzymanych faktur, z uwzględnieniem liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.
- d) Koszty wywozu odpadów komunalnych (opłaty za gospodarowanie odpadami) ewidencjonuje się i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w wysokości faktycznie ich dotyczącej na podstawie złożonej deklaracji przez ZSM. W przypadku gdy obciążenie Spółdzielni za wywóz nieczystości dotyczy lokali mieszkalnych, rozliczenie kosztów wywozu odpadów komunalnych na poszczególne nieruchomości odbywa się wg liczby zamieszkałych osób w lokalach mieszkalnych w nieruchomości.
Koszty wywozu odpadów z lokali użytkowych i garaży ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem ilości i wielkości pojemników i worków o określonej pojemności, wynikających ze złożonych oświadczeń przez użytkowników lokali, a będących podstawą sporządzenia deklaracji przez ZSM.
- e) Koszty dostawy gazu do poszczególnych lokali mieszkalnych w nieruchomościach, w których występują zbiorcze gazomierze ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości wg faktycznie poniesionych kosztów, udokumentowanych fakturą.

Koszty te rozliczne są na poszczególne lokale mieszkalne w nieruchomości wg liczby osób zamieszkałych w lokalach.

- f) Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej tych lokali w nieruchomości w wielkościach faktycznie ich dotyczących. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta Zielona Góra.

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

2.1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami, a w szczególności takie jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi, zsypy. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna w częściach wspólnych, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami 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.

2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej za wyjątkiem:

- a) Koszty konserwacji domofonów rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację domofonową.
- b) Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach. Istnieje możliwość ustalenia innej metody rozliczenia kosztów różnicy między odczytem wodomierza głównego a indywidualnymi w lokalach, co określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w ZSM”.
- c) Koszty konserwacji części wspólnych rozliczane są zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów konserwacji w zasobach ZSM”. Badania obowiązkowe (gazowe, wentylacji, elektryczne i odgromowe) rozliczane są na poszczególne nieruchomości na podstawie faktycznie poniesionych kosztów wynikających z faktur, proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.
- d) Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni

użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w tych nieruchomościach (z wyłączeniem lokali użytkowych posiadających odrębne wejście do lokalu z zewnątrz budynku). W nieruchomościach wielobudynkowych koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych rozliczane są wyłącznie na budynki mieszkalne wyposażone w dźwigi. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych stanowią: energia elektryczna zużyta na potrzeby dźwigu, koszty badań rocznych przez UDT oraz konserwacji (w tym pomiarów elektrycznych).

- e) Koszty monitoringu w budynku mieszkalnym rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonych w monitoring.
- f) Koszty eksploatacji i utrzymania kotłowni i hydroforni ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie na nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach,
- g) Koszty eksploatacji terenów zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności: energia elektryczna do oświetlania ciągów pieszo-jezdných, zimowego utrzymania ulic, ewidencjonowane i rozliczane są na wszystkie nieruchomości w skali osiedla proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.
- h) Koszty wymiany piasku w piaskownicach na danym osiedlu obciążają wszystkie lokale mieszkalne w skali osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali w nieruchomościach.

3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

3.1. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu ZSM o których mowa w Rozdziale II. ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości. Koszty te są rozliczane w skali osiedla proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej (stosownie do zasad określonych w Rozdziale II, pkt 1, 2, 3 regulaminu).

3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy, rozliczane są wg zasad określonych w Rozdziale II. pkt 1, 2, 3, 4 niniejszego regulaminu i obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

Nadwyżka przychodów z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższająca koszty ich eksploatacji i utrzymania, podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie stosownie do zapisów art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i Statutem Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży ujęte w Rozdziale II. pkt 3 regulaminu ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej boksów garażowych w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej za wyjątkiem kosztów zużycia energii elektrycznej.

Koszty energii elektrycznej zużytej w garażach i do oświetlenia części wspólnej wyodrębnionej nieruchomości garażowej rozliczne są na poszczególne boksy garażowe wg zasad:

- zużycie energii elektrycznej w garażu wg odczytów licznika energii elektrycznej zainstalowanego w garażu i ceny za 1 kWh energii elektrycznej powiększonej o opłaty stałe, w tym sieciowe i abonamentowe,

- zużycie energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnej nieruchomości garażowej proporcjonalnie do liczby boksów garażowych w nieruchomości.

Z tytułu zużycia energii elektrycznej, właściciel garażu otrzymuje odrębną fakturę.

Właściciel garażu zobowiązany jest podać stan licznika energii elektrycznej na koniec danego roku do administracji osiedla, celem wystawienia faktury przez ZSM. W przypadku braku informacji w podanym przez administrację terminie, obciążenie za energię elektryczną nastąpi w formie ryczału, który nie będzie podlegał rozliczeniu. Wysokość ryczału ustala się w oparciu o koszty energii elektrycznej pozostałej po odliczeniu kosztów garaży, w których nastąpił odczyt licznika oraz kosztów energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych.

5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię określone w Rozdziale II. pkt 5 regulaminu ewidencjonowane są na wyodrębnionym koncie księgowym zgodnie z Zakładowym Planem Kont. Koszty te finansowane są z:

a) opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,

b) opłat od osób, które korzystają odpłatnie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w wysokości przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej,

c) 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 z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej działalności w roku następnym. Wynik ujemny może zostać pokryty środkami z uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała tak stanowi.

Szczegółowe uregulowania zawarte są w „Regulaminie zasad prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

6. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

7. Szczegółowe zasady przeprowadzania termomodernizacji określa „Regulamin zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i rozliczania poniesionych kosztów”.

Rozdział IV. Zasady ustalania opłat za użytkowanie

1. Zasady podstawowe

1.1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w danej nieruchomości,
- eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- odpisem na fundusz na remonty
- działalnością społeczną, oświatową i kulturalną

przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

- 1.2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w danej nieruchomości z wyłączeniem podatku od nieruchomości,
 - eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - odpisem na fundusz na remonty
 - działalnością społeczną, oświatową i kulturalnąprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
- 1.3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w danej nieruchomości,
 - eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - odpisem na fundusz na remontyprzez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem prawa do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, wpływających na wysokość opłat.
- 1.4. Właściciele lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali w danej nieruchomości z wyłączeniem podatku od nieruchomości,
 - eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - odpisem na fundusz na remontyprzez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem prawa do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, wpływających na wysokość opłat.
- 1.5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 1.6. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu (dotyczy również dzierżawców terenu) są zobowiązani wносить opłaty wynikające z zawartych umów. Ustalona opłata nie może być niższa od ponoszonych kosztów.
- 1.7. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, jeżeli powyższe ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

- 1.8. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy energii cieplnej ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
- 1.9. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
- 1.10. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu do lokalu mieszkalnego w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze ustala się na podstawie planowanych kosztów dostawy gazu do nieruchomości przypadających na osoby zamieszkałe w lokalu w nieruchomości.
- 1.11. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami na terenie Miasta Zielona Góra.
- 1.12. Opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości lokalu odpowiadają wysokości stawki podatku od nieruchomości zatwierdzonej przez Radę Miasta Zielona Góra.
- 1.13. Opłaty na konserwacje i badania obowiązkowe ustala się zgodnie zapisami obowiązującymi w „Regulaminie rozliczania kosztów konserwacji w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze”.
- 1.14. Opłaty za odczyt, legalizację lub dzierżawę wodomierzy ustalane są w przeliczeniu na 1 wodomierz zainstalowany w lokalu, odpowiadające stawkom wynikającym z zawartych umów i faktur zakupu.
- 1.15. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości i mienia Spółdzielni ustalane są na podstawie zasad opisanych w Rozdziale II i III niniejszego regulaminu.
- 1.16. Osoby wskazujące adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni, ponoszą opłatę za wysyłkę dokumentów w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
- 1.17. W budynku mieszkalnym objętym monitoringiem, opłaty na pokrycie kosztów jego utrzymania, wnoszone są przez osoby posiadające lokale. Wysokość opłaty ustalana jest przez Radę Nadzorczą w przeliczeniu na lokal w budynku.
2. Zasady ustalania pozostałych opłat
 - 2.1. Członkowie Spółdzielni wnioskujący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.

- 2.2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych oraz członkowie lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu wnoszący o przeniesienie prawa własności do lokalu, zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni, zobowiązani są pokryć koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia prawa własności do lokali. Wysokość opłat na pokrycie kosztów realizacji wniosku o przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność uchwała Rada Nadzorcza. Pobierane opłaty mają charakter zaliczek podlegających rozliczeniu do wysokości faktycznie poniesionych kosztów.
- 2.3. Użytkownicy lokali posiadający dodatkowe piwnice, wnoszą opłatę w wymiarze 50% opłaty na eksploatację i konserwację oraz odpisu na remonty lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. Opłaty za dodatkowe piwnice stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej i zasilają fundusz na remonty tej nieruchomości.
- 2.4. Użytkownicy lokali, którzy dokonali zabudowy korytarza lub przesunięcia ścianki logii wnoszą opłatę w wysokości odpowiadającej stawce za m² eksploatacji, konserwacji i odpisu na remonty lokalu mieszkalnego. Opłaty te stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej i zasilają fundusz na remonty tej nieruchomości.
- 2.5. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób używania 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. Powyższe dotyczy m.in. opłaty za dodatkowy punkt świetlny w piwnicy, gniazdo wtykowe, podłączenie zamrażarki w piwnicy. Opłaty te mają charakter ryczałtu, których wysokości ustala Zarząd Spółdzielni, a przyjmuje Rada Nadzorcza. Opłaty te nie podlegają rozliczeniu.

Rozdział V. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie tych kosztów

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Powyższa zasada nie dotyczy lokali w najmie oraz kosztów i przychodów (opłat) za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków, które rozliczane są zgodnie z odrębnymi regulaminami obowiązującymi w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Różnica między kosztami a przychodami z najmu mienia stanowiącego własność Spółdzielni, określonego jako własna działalność gospodarcza podlega po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych podziałowi jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
3. Różnica między kosztami a przychodami z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, stanowi wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi i podlega po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych

podziałowi jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Rozdział VI. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

1. 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, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Przypadają one osobom posiadającym lokale w nieruchomości, z której pochodzą pożytki.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu na remonty tej nieruchomości (ujęte w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej).

2. 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 zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią zysk netto (nadwyżkę bilansową), której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Mogą one zostać przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (w tym na fundusz remontowy) oraz prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Rozdział VII. Zawiadamianie o wysokości opłat

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa w Rozdziale IV pkt 1.1. – 1.5. regulaminu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności energii, gazu, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić osoby, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Spółdzielnia przekazuje zawiadomienia o zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali oraz nowe naliczenia opłat za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych. Jednocześnie w widocznym miejscu w budynkach oraz stronie internetowej Spółdzielni umieszczana jest informacja o fakcie i terminie przekazania do skrzynek powyższych zmian.
3. Osoby, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni otrzymują informacje o zmianie wysokości opłat za pośrednictwem poczty.
4. Osoby zarejestrowane na e-opłatach otrzymują powiadomienia drogą mailową.
5. Zawiadomienie o wysokości opłat sporządzane jest w formie elektronicznej (wydruku komputerowego) i nie wymaga podpisu Zarządu Spółdzielni.

6. Najemcy lokali i dzierżawy terenów zawiadamiani są o zmianie wysokości opłat (czynszu najmu) w terminach wynikających z zawartych umów.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący 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.

Rozdział VIII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zapisami Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca.
Terminy wnoszenia pozostałych opłat wynikają z zawartych umów oraz wystawianych faktur przez Spółdzielnię.
2. Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z „Regulaminem zasad windykacji należności w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

1. Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej ZSM nr 28/2009 z dnia 24.11.2009 r.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 4/2024 w dniu 26.03.2024 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2024 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Dziura

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ignacy Bazan