

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 36/2018 RADY NADZORCZEJ RSM „PIONIER” W KUTNIE Z DNIA 29. 11. 2018r.

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

**w ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PIONIER” w K U T N I E**

KUTNO, 2018 r.



I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.845 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.1285 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z 24 czerwca 1994r.o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.716 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego(t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami),
5. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni. W szczególności na koszty gzm składają się:

- 1) koszty eksploatacji podstawowej,
- 2) odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 3) koszty dostawy wody i odprowadzenie ścieków,
- 4) koszty energii cieplnej,
- 5) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 6) koszty konserwacji domofonów,
- 7) koszty energii elektrycznej,
- 8) podatek od nieruchomości,
- 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 10) koszty wymiany wodomierzy.

§ 2.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 3.

Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan gospodarczy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli w trakcie realizacji planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami, dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

§ 4.

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, ilość mieszkań i osób zamieszkałych, wskazania urządzeń pomiarowych oraz wskazania podzielników kosztów co.

§ 5.

Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych i garaży dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się według dokumentacji posiadanej przez spółdzielnię.

§ 6.

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gzm, fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach.

Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy na okres ponad miesiąc oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu ponad miesiąc, mimo nieposiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.

O zmianach stanu osób zamieszkałych w mieszkaniu użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.

§ 7.

W eksploatacji zasobów mieszkaniowych RSM „Pionier” wyodrębnia się następujące grupy:

- 1) eksploatacja lokali mieszkalnych,
- 2) eksploatacja lokali użytkowych,
- 3) eksploatacja garaży.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 8.

Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości stanowią następujące pozycje:

1. Koszty osobowe:

- 1) wynagrodzenia pracowników administracji osiedli,
- 2) narzuty na wynagrodzenia,
- 3) odpis na ZFŚS,
- 4) świadczenia dla pracowników,

2. Koszty materiałowe:

- 1) materiały i przedmioty,
- 2) koszt lokali własnych,
- 3) dezynsekcja i deratyzacja ,
- 4) energia elektryczna,
- 5) usługi kominiarskie ,
- 6) przegląd instalacji elektrycznej,
- 7) przegląd instalacji gazowych,

3. Koszty ustawowe:

- 1) amortyzacja,
- 2) ubezpieczenia majątkowe,
- 3) opłaty za usługi bankowe,
- 4) podatek od nieruchomości (dotyczy lokali użytkowych i garaży),
- 5) opłaty za wieczyste użytk. gruntów,(dotyczy lokali użytkowych i garaży),
- 6) opłaty na PFRON,

4. Koszty utrzymania placów zabaw,

5. Koszty sprzątania osiedli,

6. Koszty ogólne spółdzielni,

7. Koszty obsługi GZM,

8. Koszty rozliczenia energii cieplnej i wody,

9. Koszty utrzymania zieleni osiedlowej,

10. Pozostałe koszty,

11. Koszty wspólne mienia spółdzielni,

12. Koszty remontów lokali użytkowych i garaży w najmie.

Koszty eksploatacji podstawowej wymienione w punktach od 1 -12 ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości spółdzielni i rozliczane na dany lokal proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

§ 9.**Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych**

1. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych odpisami na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej. Wysokość stawek ustalana jest przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

Szczegółowa gospodarka funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych określona jest w Regulaminie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 10.**Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków**

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w RSM „Pionier”.

§ 11.**Koszty energii cieplnej**

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła i sposób rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określa Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej.

§ 12.**Oplaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

1. Koszty dotyczące gospodarką odpadami komunalnymi ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkaniowych opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonuje się w stosunku do liczby osób zamieszkujących stawkami opłat wynikających z Uchwał Rady Miasta Kutno i Rady Gminy Kutno.

§ 13.**Koszty konserwacji domofonów**

1. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty konserwacji domofonów przypadające na poszczególne lokale korzystające z tej instalacji są jednakowe dla wszystkich lokali.

§ 14.**Koszty energii elektrycznej**

1. Koszty energii elektrycznej zużytej głównie do oświetlenia klatek schodowych, piwnic i parkingów są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do ilości mieszkań i gniazdek w piwnicy.

§ 15.**Podatek od nieruchomości**

1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na: podatek od lokali mieszkalnych, podatek od lokali użytkowych i garaży.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali stawkami w wysokości wynikającej z Uchwały Rady Miasta Kutno i Rady Gminy Kutno.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 16.**Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntu**

1. Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali stawkami w wysokości wynikającej z decyzji Urzędu Miasta Kutno i decyzji Gminy Kutno.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, uiszczają opłaty do właściciela gruntu.

§ 17.**Koszty wymiany wodomierzy**

1. Koszty wymiany wodomierzy obejmują zakup wodomierzy, montaż, demontaż i legalizację wodomierzy.
2. Koszty wymiany wodomierzy są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18.

Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia wysokości opłat za użytkowanie lokali.

§ 19.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 20.

Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

§ 21

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11.2018 r. i stanowi załącznik do uchwały nr 36/2018

Traci moc Uchwała nr 43/2011r. Rady Nadzorczej z dnia z 28.04.2011r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Hanna Zwierzyńska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Jacek Kucharski

U C H W A Ł A Nr³⁶.../2018

**RADY NADZORCZEJ
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIONIER” w Kutnie
z dnia 29 listopada 2018 r.**

w sprawie:

**uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi w RSM „Pionier” w Kutnie**

Działając na podstawie art. 46 ustawy z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r.poz.1285 z późn. zm.) w związku z § 131 ust. 1 pkt. 20 Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kutnie oraz § 12 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1


Uchwalić Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w RSM „Pionier” w Kutnie.

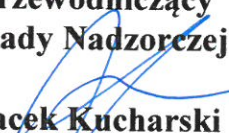
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Traci moc Uchwała RN nr 43/2011 z dnia 28.04.2011 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Hanna Zwierzyńska

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Jacek Kucharski

RADCA PRAWNY

Agnieszka Ryczkowska-Przywoźny
Wa-P-294