

Regulamin
ustalania opłat za używanie lokali
w zasobach Świebodzińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świebodzinie

Na podstawie § 43 ust 1 litera „r” Statutu Świebodzińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwała się co następuje:

§ 1

Postanowienia wstępne

1. Celem niniejszego regulaminu jest zapewnienie jednolitych zasad ustalania opłat dla pokrycia kosztów za używanie lokali.
2. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów i ustalania opłat dla lokali mieszkalnych oraz użytkowych z własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności, znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 2

Postanowienia ogólne

Ilekróć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:

- a) **„lokalu mieszkalnym”** – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb, przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- b) **„lokalu”** – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub stanowiący pożytek w części wspólnej budynku;
- c) **„powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego”** – oznacza to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje, przedpokoje itp.), bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym także powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane z wyłączeniem balkonów i loggii;
- d) **„osobie zamieszkałej”** – uważa się za taką każdą osobę stale korzystającą z lokalu (przebywającą w lokalu), niezależnie od dochowania obowiązku meldunkowego;
- e) **„użytkownika lokalu”, „użytkownika”** – obejmuje się tymi określeniami Członka Spółdzielni, osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu wyodrębnionego niezależnie od tego, czy jest on Członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- f) **„Spółdzielnia”** – rozumie się przez to Świebodzińską Spółdzielnię Mieszkaniową w Świebodzinie;
- g) **„punkcie odbiorczym”** – rozumie się przez to zainstalowane w lokalu, aktywne gniazdo rtv oraz zainstalowane w lokalu urządzenia obsługi domofonu;
- h) **„pożytkach z nieruchomości”** – rozumie się przez to dochody, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego;
- i) **„pożytkach z działalności”** – rozumie się przez to dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni;
- j) **„części wspólnej nieruchomości”** – rozumie się przez to grunty oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Częściami wspólnymi nieruchomości są w szczególności: grunty, drogi wewnętrzne, chodniki, place zabaw, fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, zewnętrzza balkonów i loggii, stropy, korytarze w piwnicach, dachy, kominy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni i wózkarni, pomieszczenia techniczne (np. węzły ciepłne), rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynków, okna w klatkach schodowych i w korytarzach piwnic, instalacje odgromowe, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje domofonowe, których granice są na unifonach, instalacje wodno – kanalizacyjne czyli te części instalacji, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników, lecz stanowią współwłasność wszystkich użytkowników danego budynku – w przypadku instalacji wodnej, granicą części wspólnej są pierwsze od strony instalacji wspólnej gwinty zaworów odcinających instalację wspólną od instalacji lokalu, a w przypadku instalacji kanalizacyjnej, granicą części wspólnej są kielichy trójników, osadzonych na pionie głównym kanalizacji, do których przyłączona jest instalacja wychodząca z lokalu, instalacje gazowe, gdzie granicą części wspólnej są pierwsze od strony instalacji wspólnej gwinty zaworów odcinających instalację wspólną od instalacji lokalu, instalacje elektryczne, gdzie granicą

- części wspólnej instalacji elektrycznej są pierwsze od strony wewnętrznej linii zasilania, zaciski przewodów na zabezpieczeniach przedlicznikowych, inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;
- k) „zasobach” – rozumie się przez to ogół lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych zamieszkałych i niezamieszkałych w budynkach mieszkalnych wraz z wyposażeniem technicznym, części wspólne nieruchomości znajdujące się w budynkach mieszkalnych i poza nimi, a związane z ich administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania, budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowych, budynek biurowo – handlowy przy os. Łużyckim 39 w Świebodzinie, osiedlowe warsztaty, garaże oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, grunty własne i w użytkowaniu wieczystym oraz pozostałe mienie spółdzielni;

§ 3

Zasady ustalania i wnoszenia opłat

1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokościach ustalonych zgodnie z niniejszym Regulaminem.
2. W oparciu o § 50 pkt 1 lit. „j” Statutu oraz § 96 Statutu, opłaty za używanie lokali Zarząd Spółdzielni ustala uchwałą w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Opłaty winny być uiszczane przez użytkowników lokali co miesiąc, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca. Za opóźnienie w uiszczeniu opłat, Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. O zmianie obowiązującej wysokości opłaty eksploatacyjnej, Spółdzielnia winna powiadomić użytkowników lokali na piśmie wraz z uzasadnieniem, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni np.: woda, energia, podatek od nieruchomości, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Koszty nieruchomości są pomniejszane o przychody uzyskane z części wspólnej nieruchomości. Opłaty dla Członków Spółdzielni są pomniejszane o tę część kosztów, która została pokryta przychodami z działalności Spółdzielni. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego wnoszą opłaty za bezumowne korzystanie lokalu wg stawki uchwalonej przez Zarząd Spółdzielni oraz opłaty za media i pochodne od nich – nie stosuje się tutaj zasad opisanych w § 4 pkt. I i pkt. V Regulaminu.
9. Użytkownicy uprawnieni do lokalu socjalnego w oparciu o orzeczenie sądowe (posiadający nierozliczony wkład mieszkaniowy), wnoszą opłaty za używanie lokalu według stawek, jakie obowiązywałyby, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 4

Opłaty za używanie lokali – podział

I. Koszty i opłaty eksploatacji podstawowej

1. Zarząd Spółdzielni ustala opłaty za używanie lokali na poszczególne nieruchomości i rodzaje lokali w oparciu o poniesione koszty związane z ich eksploatacją i utrzymaniem.
2. Do kosztów eksploatacji zalicza się:
 - a) zużycie materiałów i przedmiotów nietrwałych, w tym między innymi: ławki, znaki drogowe, pojemniki, narzędzia ręczne, art. biurowe, materiały hydrauliczne, piasek, sól, olej napędowy, kwiaty rabatowe, kupno i pielęgnacja drzew i krzewów, koszenie trawy,
 - b) amortyzację środków trwałych,
 - c) ubezpieczenie majątku,
 - d) wynagrodzenia i narzuty (administratorzy, pracownicy fizyczni i pracownicy działu technicznego),
 - e) koszty BHP i pozostałe świadczenia (odzież robocza, ekwiwalenty za odzież i za pranie, środki higieniczne i opatrunkowe, ochrona zdrowia, badania lekarskie, napoje, szkolenia, delegacje, ryczałty za używanie własnych pojazdów do celów służbowych, świadczenia urlopowe),
 - f) usługi obce, w tym między innymi: przeglądy gazowe, elektryczne, konstrukcyjno – budowlane, sanitarno – wentylacyjne, kominiarskie, koszenie traw i żywopłotów, pielęgnacja drzew, dezynsekcja, deratyzacja, usługi hydrauliczne, elektryczne, telekomunikacyjne, koszty utrzymania biur administracji osiedlowych i zaplecza,

- g) koszty zarządzania, w tym między innymi: koszty utrzymania biura Zarządu, wynagrodzenia i narzuty dla członków zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników biurowych oraz koszty BHP i pozostałe świadczenia, prowizje bankowe, obsługa prawna i informatyczna, opłata za przeprowadzenie lustracji z działalności Spółdzielni, składki do przynależnych związków spółdzielczych, które są rozliczane kluczem podziału na poszczególne działalności proporcjonalnie do ich przychodów – jako narzuty kosztów Zarządu,
 - h) energia elektryczna (dot. oświetlenia placów zabaw, chodników, budynków administracji osiedlowych).
3. Jednostką rozliczeniową opłaty eksploatacyjnej opisanej § 4 pkt. 1 jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

II. Koszty i opłaty za wywóz odpadów komunalnych

1. Obowiązkiem użytkowników lokali mieszkalnych jest składanie aktualnych oświadczeń o ilości osób zamieszkałych w lokalu. Na ich podstawie Spółdzielnia składa stosowne deklaracje (lub ich korekty) do Gminy Świebodzin. W przypadku zmiany ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, odpowiednie oświadczenie winno być złożone w ciągu 7 dni od dnia zmiany.
2. Jednostką rozliczeniową jest osoba – opłata za gospodarowanie odpadami jest iloczynem obowiązującej stawki i ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
3. Stawkę wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala Rada Miasta Świebodzin w drodze uchwały. Spółdzielnia do wyliczenia w/w opłaty stosuje stawkę dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. W ramach tej opłaty Gmina wyposaża nieruchomości w pojemniki na papier, plastik, szkło, odpady biodegradowalne, służące do selektywnego zbierania odpadów oraz gabaryty.
4. Pojemniki na odpady zmieszane Spółdzielnia zapewnia we własnym zakresie, w drodze umowy dzierżawy.

III. Koszty i opłaty konserwacji domofonów

1. Koszty utrzymania instalacji domofonowej wynikają z podpisanej umowy z wykonawcą usługi na konserwację i naprawę instalacji domofonowej, w której ustalana jest jednakowa stawka dla wszystkich lokali posiadających punkt odbiorczy - domofon.
2. Każdy użytkownik lokalu (w tym i użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich lokalu domofonu), otrzymują nieodpłatnie jeden klucz do drzwi wejściowych do klatki schodowej oraz kod dostępu w przypadku instalacji cyfrowej.
3. Unifon (odbiornik) zainstalowany w lokalu mieszkalnym stanowi własność użytkownika lokalu i ponosi on wszelkie koszty związane z konserwacją i wymianą tego urządzenia.

IV. Koszty i opłaty odbioru pakietu podstawowego RTV

1. Spółdzielnia zawiera umowę z dostawcą sygnału RTV pakietu podstawowego i ustala w umowie stawkę jednostkową za czynny punkt odbiorczy sygnału RTV, doprowadzony do lokalu mieszkalnego.
2. Kosztami opłaty odbioru pakietu podstawowego RTV obciąża się lokal, w którym jest aktywny punkt odbiorczy RTV.
3. Użytkownik lokalu ma prawo rezygnacji z pakietu podstawowego RTV. W przypadku złożenia takiej rezygnacji, pobieranie opłat ustaje od pierwszego dnia następnego miesiąca.
4. Użytkownik lokalu ma prawo do złożenia wniosku o ponowne przyłączenie pakietu podstawowego RTV.
5. Ponowne przyłączenie sygnału i naliczanie z tego tytułu opłat następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca.

V. Koszty i opłaty zużycia energii elektrycznej

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby części wspólnych danej nieruchomości ustalane są na podstawie faktur Dostawcy energii elektrycznej i wskazań liczników zamontowanych w poszczególnych budynkach.
2. Użytkownicy lokali wnoszą na poczet pokrycia tych kosztów miesięczne zaliczki w wysokości ustalonej na podstawie kosztów energii elektrycznej poniesionych w roku poprzednim, z uwzględnieniem zmian cen dokonywanych przez Dostawcę.
3. Jednostką rozliczeniową energii elektrycznej jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
4. Rozliczenie zaliczek następuje raz w roku do końca pierwszego kwartału roku następnego.

VI. Pozostałe opłaty

1. Użytkownik lokalu, oprócz opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w § 4, zobowiązany jest do wnoszenia następujących opłat:
 - a) opłaty na koszty utrzymania działalności społeczno – kulturalnej, pobierane tylko od Członków Spółdzielni, gdzie jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) odpisu na fundusz remontowy (zgodnie z Regulaminem Funduszu Remontowego), gdzie stawka dla poszczególnych nieruchomości jest zróżnicowana w zależności od potrzeb remontowych lub w oparciu o indywidualny wniosek użytkowników lokali danej nieruchomości w drodze zebranej listy z podpisami, zaopiniowany przez Radę Nadzorczą i zatwierdzony przez Zarząd. Jednostką rozliczeniową odpisu na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a obowiązek ten może zostać wyłączony poprzez porozumienie lub umowę zawartą z użytkownikiem lokalu użytkowego,
 - c) opłaty za dodatkowe przeglądy wentylacyjne w lokalach, w których zainstalowane są gazowe przepływowe podgrzewacze wody, gdzie jednostką rozliczeniową jest lokal,
 - d) opłaty za korzystanie z dodatkowego pomieszczenia piwnicznego na własne potrzeby mieszkaniowe, gdzie jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni tego lokalu,
 - e) opłaty za dzierżawę i utrzymanie czystości pojemników na odpady komunalne – zmieszane, gdzie jednostką rozliczeniową jest lokal,
 - f) na podatki i opłaty dot. lokali i części wspólnych nieruchomości oraz za wieczyste użytkowanie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni, za które podatek od nieruchomości opłacany przez Spółdzielnię do Gminy Świebodzin jest ewidencjonowany oddzielnie dla każdej nieruchomości i jest rozliczany proporcjonalnie do m² powierzchni lokali z wyłączeniem lokali objętych prawem odrębnej własności. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów od mienia Spółdzielni naliczane są proporcjonalnie do całości powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną dla rozliczeń kosztów eksploatacji opisanych w § 4.
2. Użytkownicy lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, wnoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, do czasu rozstrzygnięcia sporu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, mają zastosowanie przepisy: ustawy Prawo Spółdzielcze Dz. U. 2021 poz. 648, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 2021 poz. 1208, ustawy o własności lokali 2021 poz. 1048, Kodeks Cywilny oraz Statut Spółdzielni.
4. Niniejszy regulamin zamieszcza się do wglądu na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem www.ssm.swiebodzin.pl oraz w pliku pdf z możliwością pobrania jego treści elektronicznie.
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.02.2023 r. w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Nr 1/2023 z 16.01.2023 r.