

**Regulamin Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)
i ustalania opłat niezależnych od Spółdzielni za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie**

§ 1.

SŁOWNIK:

1. **Koszt niezależny od Spółdzielni** – należy przez to rozumieć opłaty związane z dostawą do lokali energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty te mogą być pobierane przez Spółdzielnię tylko w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Do opłat niezależnych od Spółdzielni zalicza się również przypadające na lokal opłaty publicznoprawne w tym podatek od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów.
2. **Dostawca** – dostawca mediów lub dostawca usług, którego dostawy lub usługi są bezpośrednio adresowane do użytkowników lokalu w danej nieruchomości.
3. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowi, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 2.

Niniejszy regulamin zawiera:

1. Określenie i sposób rozliczania kosztów GZM, (kosztów zależnych od Spółdzielni):
 - a) eksploatacji podstawowej;
 - b) remontów zasobów mieszkaniowych - powyższe określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego”.
2. Określenie i sposób rozliczania kosztów niezależnych od Spółdzielni za używanie lokali.

§ 3.

Określenie i sposób rozliczania eksploatacji podstawowej:

1. W skład eksploatacji podstawowej wchodzi:
 - a) koszty administracyjno-biurowe funkcjonowania Spółdzielni;
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania budynku biurowo-administracyjnego Spółdzielni oraz zaplecza techniczno-warsztatowego;
 - c) koszty eksploatacji napraw środków trwałych i wyposażenia będącego w użytkowaniu Spółdzielni;
 - d) usługi kominiarskie na zasobach Spółdzielni;
 - e) koszty sądowe i pochodne;
 - f) koszty reprezentacji i promocji Spółdzielni;
 - g) szkolenia, podróże służbowe;
 - h) wynagrodzenia wraz z pochodnymi;
 - i) usługi niematerialne i prawne;
 - j) ubezpieczenia majątku, i ubezpieczenia cywilne;
 - k) opłaty członkowskie dla związku rewizyjnego;
 - l) koszty lustracji i obsługi prawnej;
 - m) inne koszty mające uzasadnienie do zakwalifikowania jak wyżej;
 - n) koszty niezależne od Spółdzielni określone w § 4 pkt d.

2. Rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej dokonuje się w kalendarzowych rocznych okresach sprawozdawczych.
3. Podstawą ustalenia kosztów eksploatacji na rok następny jest wykonanie planu rzeczowo-finansowego z roku poprzedniego.
4. Na podstawie punktu 3 Zarząd przedstawia propozycję kosztów eksploatacji podstawowej w ramach planu rzeczowo-finansowego, który podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
5. Zarząd w trakcie roku może wystąpić do Rady Nadzorczej o zmianę jednostkowych kosztów eksploatacji podstawowej przedstawiając uzasadnienie.
6. Po zakończeniu roku, dokonywane jest rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej w ramach bilansu rocznego Spółdzielni.

§ 4.

Określenie i sposób rozliczania opłat niezależnych od Spółdzielni za używanie lokali:

1. Struktura kosztów opłat niezależnych od Spółdzielni:
 - a) dostawy energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytku i oświetlenia nieruchomości;
 - b) wywozu nieczystości stałych;
 - c) eksploatacji i konserwacji domofonów;
 - d) podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste;
koszty opłaty za użytkowanie wieczyste są rozliczane w kosztach opłaty eksploatacyjnej (jak w § 3) do czasu wyodrębnienia ich ze struktury opłaty stawki eksploatacji podstawowej.
 - e) energii cieplnej na podgrzanie wody i potrzeby centralnego ogrzewania oraz zużycia wody zimnej i ciepłej i odprowadzania ścieków - określa „**Regulamin rozliczania zużycia wody zimnej, odprowadzania ścieków, podgrzania wody oraz kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania**”.
2. Rozliczenia kosztów określonych w § 4 ust 1 pkt a, b, c, d dokonuje się w okresach rocznych, na koniec sierpnia każdego roku.
3. Jednostkowym kosztem:
 - a) dostawy energii elektrycznej jest powierzchnia użytkowa w m²; koszt ten wylicza się, jako sumę kosztów dla danego budynku na podstawie faktur dostawcy usług, za dany okres pomniejszonych o koszty do rozliczenia na innych odbiorców w proporcji do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku;
 - b) rozliczenia wywozu nieczystości stałych jest użytkownik lokalu; rozliczenie stanowi różnicę pomiędzy sumą wniesionych opłat zaliczkowych a rzeczywistymi kosztami poniesionymi w proporcji do ilości użytkowników lokali;
 - c) rozliczenia domofonu jest lokal w niego wyposażony; rozliczenie stanowi różnicę pomiędzy sumą wniesionych opłat zaliczkowych a rzeczywistymi kosztami poniesionymi w proporcji do ilości lokali wyposażonych w domofon.
4. Koszty wspólne dla kilku budynków i przyległych terenów, rozdziela się na poszczególne budynki a następnie na lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali podlegających rozliczeniu.
5. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje się wyliczenia nadpłaty lub niedopłaty za dany okres.
6. Rozliczenie nadpłaty lub niedopłaty następuje na zasadach określonych dla rozliczania energii cieplnej na potrzeby c. o i ciepłej wody zgodnie z aktualnie obowiązującym „Regulaminem rozliczenia wody zimnej, odprowadzania ścieków, podgrzania wody oraz kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania”.

§ 5.

Postanowienia końcowe:

1. Opłaty za korzystanie z lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielni może naliczać odsetki ustawowe.
2. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, a ustaje po wygaśnięciu prawa do lokalu, nie wcześniej niż z dniem przekazania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jeżeli przejmowany przez Spółdzielnię lokal nie jest odnowiony, członek obowiązany jest pokryć opłaty (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia) za okres nie dłuższy niż 14 dnia od daty przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu rzeczowo-finansowego, rozliczania kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 6.

1. Z dniem 31 grudnia 2011r. traci moc Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i ustalania opłat niezależnych od Spółdzielni za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 7/2006 z dnia 20 marca 2006r.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 104/2011 z dnia 19 grudnia 2011r. i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
