

UCHWAŁA Nr 10/ 2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 18.11.2021 r.
w sprawie uchwalenia Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni
Mieszkaniowej „Mszczonowska”.

Na podstawie § 85 ust.1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia
co następuje :

§ 1

Uchwała Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej
„Mszczonowska”.

§ 2

Z dniem 01.01.2022 r. traci moc „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów
Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat
Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 5/2012 z dnia 26.03.2012 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Filipińska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

mgr Jarosław Rygiel

REGULAMIN
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„MSZCZONOWSKA”

W oparciu o przepisy: ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1208),ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1800),ustawy o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 217), ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz.1740 z późn. zm.), oraz działając na podstawie Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na poszczególne lokale, oraz ustalania opłat, jakie obowiązani będą wносить użytkownicy poszczególnych lokali na pokrycie tych kosztów.
2. Spółdzielnia jest jedną wielobudynkową nieruchomością. Do czasu podjęcia uchwał dotyczących podziału na nieruchomości prowadzi się jedną ewidencję kosztów i wpływów dla wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „MSZCZONOWSKA”, z wyjątkiem kosztów i wpływów, dla których mają zastosowanie zatwierdzone przez Radę Nadzorczą regulaminy .
3. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się budynków i innych nieruchomości budynkowych i terenowych wydzielonych np. parkingi ,dzierżawa terenu, służących wyłącznie działalności gospodarczej (w znaczeniu art.2 ustawy z dnia 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej), czyli działalności w celach zarobkowych. Prowadzi się dla nich odrębną ewidencję kosztów i wpływów.

4. Dla lokali wykorzystywanych na potrzeby własne spółdzielni, (w celu ustalenia za te lokale wysokości opłat obciążających koszty działalności spółdzielni) prowadzi się odrębną ewidencję umożliwiającą ustalenie kosztów tych lokali.
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje:
 - 1) znajdujące się w budynkach mieszkalnych lokale wraz z pomieszczeniami
 - 2) np. komórki, piwnice, garaże inne pomieszczenia znajdujące się w tych budynkach oraz wyposażenie techniczne np. dźwigi osobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła wbudowane,
 - 3) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych tj.: budynki biura spółdzielni mieszkaniowej, hydrofornie wolnostojące, warsztaty konserwacyjno-remontowe, urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne, jak np.: rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynierskie np. studnie itp., stacje transformatorowe, budowle komunikacyjne, jak ciągi pieszo jezdne, ulice, chodniki, inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, trawniki, kontenery na śmieci, parkingi ogólnodostępne.
 - 4) grunty wraz ze znajdującymi się na nich budynkami mieszkalnymi i infrastrukturą techniczną.
 - 5) koszty zarządzania gospodarką zasobami mieszkaniowymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- części wspólne budynków- grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych budynków zaliczamy w szczególności:
stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, zsypy, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno-kanalizacyjne,

elektryczne, gazowe, anteny zbiorcze rtv do gniazda odbiorczego instalacji, a także inne urządzenia,

- lokale— lokale mieszkalne, lokale użytkowe, miejsca postojowe w garażu, komórki i powierzchnie o innym przeznaczeniu,
- powierzchnia użytkowa lokalu — powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie lokalu, a do czasu podjęcia uchwał o podziale wtórnym powierzchnia zapisana w przydziale lub umowie.
- pomieszczenie przynależne - pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało (w budynku lub poza nim),
- okres rozliczeniowy - okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu,
- osoba zamieszkała - osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca, faktycznie korzystająca z lokalu . Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest liczba osób to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy lub korzystające z lokalu. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zgłaszania spółdzielni wszystkich zmian w ilości osób zamieszkałych,
- użytkownik lokalu - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca(współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- remont - wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlano-montażowych lub instalacyjnych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym; w wyniku remontu może nastąpić zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmian granic pasa drogowego.

- zarządzanie spółdzielnią - koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, koordynacją i funkcjonowaniem spółdzielni oraz organizacją i obsługą działalności przez zarząd spółdzielni i jego komórki funkcyjne, w tym: koszty pracownicze, koszty utrzymania pomieszczeń biura zarządu, materiały biurowe, usługi komputerowe, naprawa i konserwacja sprzętu, koszty amortyzacji środków trwałych biura zarządu, konwój gotówki, prowizje bankowe, opłaty pocztowe i za usługi telekomunikacyjne, koszty związane z działalnością spółdzielni tj. koszty obsługi prawnej i koszty związane z organami statutowymi spółdzielni, koszty lustracji, badań sprawozdań finansowych i opinii, podatek VAT podlegający rozliczeniu wg struktury a niepodlegający odliczeniu, opłaty sądowe i skarbowe oraz inne koszty wpływające na tworzenie dochodu, koszty wynikające obowiązku ustawowego i przepisów prawa.
- parkingi nr.1,2,3 - miejsca wyznaczone do parkowania pojazdów i udostępnione osobie będącej członkiem spółdzielni, osobie z nim zamieszkującej lub innej osobie na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GZM

§3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami GZM obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, które zostały wymienione w §1 pkt 5.

2. Koszty GZM dzieli się na:

Koszty zależne od spółdzielni:

- a) eksploatację podstawową,
- b) eksploatację dźwigów,
- c) eksploatację domofonów i video domofonów,
- d) eksploatację anten zbiorczych,
- e) podatek od nieruchomości,
- f) energia elektryczna,
- g) opłata za wodomierze,

Koszty niezależne od spółdzielni - media:

- a) dostawę energii cieplnej,
- b) dostawę gazu,

- c) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
- d) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Koszty refakturowane na użytkowników lokali

- a) koszty podzielników ciepła
 - b) koszty rozliczeń mediów
3. Dla kosztów niezależnych od spółdzielni są uchwalone odrębne regulaminy na podstawie, których dokonuje się ich podziału i ustala się opłaty.

Jednostką podziałową jest m^2 dla kosztów:

- a) eksploatacji podstawowej,
- b) utrzymania dźwigów,
- c) utrzymania domofonów i video domofonów,
- d) utrzymania anten zbiorczych,
- e) podatek od nieruchomości,
- f) energia elektryczna.

Jednostką podziałową jest sztuka dla kosztów:

- c) opłata za wodomierze,
- d) koszty podzielników ciepła,
- e) koszty rozliczeń mediów.

§ 4

4. Koszty GZM są ewidencjonowane wprost proporcjonalnie do ilości m^2 przypadających w danym miesiącu na tytuły prawne do lokali:
- a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
 - c) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu,
 - d) osoby niebędących członkami spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - e) najemców lokali mieszkalnych,
 - f) najemców lokali użytkowych,
 - g) najemców miejsca garażowego,
 - h) najemców innych pomieszczeń,
 - i) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,

j) pustostany

Katalog tytułów prawnych do lokali jest otwarty i jeśli wystąpi potrzeba należy go rozszerzyć.

§5

1. Do kosztów eksploatacji podstawowej zalicza się :

- 1) utrzymanie czystości w budynkach i na terenie – łączny koszt pracowników bezpośrednio związanych z utrzymaniem czystości, koszt materiałów czystościowych, koszt wykonawstwa zleconego firmom zewnętrznym,
- 2) bieżące naprawy, konserwacje instalacji wewnętrznych i zewnętrznych, konserwacje terenów zielonych i terenów utwardzonych, koszt robót wykonawstwa własnego, koszty usług świadczonych przez wykonawców zewnętrznych w celu utrzymania należytego stanu technicznego, koszty monitoringu.
- 3) odpis na fundusz remontowy – koszt odpisu w wysokości ustalonej w planie na dany rok,
- 4) ubezpieczenie budynków mieszkalnych z wyposażeniem technicznym znajdującym się w nich i poza nimi,
- 5) przeglądy roczne i pięcioletnie wynikające z prawa budowlanego,
- 6) koszty zarządzania spółdzielnią przypadające na lokale objęte tym regulaminem.

Na koszty zarządzania spółdzielnią obciążające eksploatację składają się:

- a) koszty zarządzania lokali zwolnionych z podatku dochodowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o PDOP w sposób przewidziany w art. 15 ust.2a tej ustawy ustalone na 1 m² powierzchni .
- b) koszty lokali opodatkowanych na ogólnych zasadach w wysokości ustalonej dla lokali z poz. a) na 1 m².
- 7) inne koszty związane bezpośrednio z utrzymaniem bezawaryjnego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych

2. Do kosztów utrzymania dźwigów zalicza się:

- 1) konserwację bieżącą i naprawy – koszty usług świadczonych przez wykonawców zewnętrznych w celu utrzymania należytego stanu technicznego,
- 2) opłatę za dozór techniczny –ustalaną przez Urząd Dozoru Technicznego,
- 3) odpis na fundusz remontowy.

3. Do kosztów utrzymania domofonów i videodomofonów zalicza się:

- 1) konserwację bieżącą – koszty usług świadczonych przez wykonawców zewnętrznych w celu utrzymania należytego stanu technicznego,
 - 2) naprawy i wymiany – koszty ogłoszeń, przetargów, wykonawstwa zewnętrznego oraz opłat.
4. Do kosztów utrzymania anten zbiorczych zalicza się:
- 1) konserwację bieżącą – koszty usług świadczonych przez wykonawców zewnętrznych w celu utrzymania należytego stanu technicznego,
 - 2) naprawę, modernizację i remonty – koszty ogłoszeń, przetargów, wykonawstwa zewnętrznego oraz opłat.
5. Do kosztów dostawy energii cieplnej zalicza się koszty wynikające z faktur dostawców. Do tych kosztów ma zastosowanie „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i wody dla lokali w budynku mieszkalnym przy ul. Krępowieckiego 10 i „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i wody dla lokali w budynkach mieszkalnych bez budynku przy ul. Krępowieckiego 10”.
6. Do kosztów dostawy gazu zalicza się wartości wynikające z faktur dostawcy gazu. Do tych kosztów ma zastosowanie „Regulamin rozliczania kosztów dostawy gazu”.
7. Do kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków zalicza się wartości wynikające z faktur dostawcy. Do tych kosztów ma zastosowanie „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i wody dla lokali w budynku mieszkalnym przy ul. Krępowieckiego 10 „ i „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i wody dla lokali w budynkach mieszkalnych bez budynku przy ul. Krępowieckiego 10”.
8. Do kosztów dostawy energii elektrycznej zalicza się wartości wynikające z faktur dostawców energii elektrycznej pomniejszone o wartości sprzedane na zasadzie refakturowania dla użytkowników miejsc postojowych w garażu przy ul. Krępowieckiego 10 (wartość energii elektrycznej zużytej na potrzeby energii cieplnej dla garażu) oraz dla innych użytkowników jeżeli wynika to z umowy.
9. Do kosztów za wodomierze zalicza się koszty i okres wynikający z umowy na wymianę wodomierzy.
10. Do kosztów podatku od nieruchomości, zalicza się wartości z deklaracji podatkowej za dany rok z podziałem na koszty wg tytułów prawnych do lokalu.
11. Do kosztów opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zalicza się koszty wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

12. Do kosztów refaktur za podzielniki kosztów i kosztów rozliczeń za media zaliczamy koszty wynikające z umów.
13. Do kosztów parkingów 1,2,3 - zalicza się koszty bezpośrednio z nimi związane, jest dla nich prowadzona odrębna ewidencja kosztowa, która nie uwzględnia kosztów eksploatacji podstawowej za wyjątkiem kosztów zarządzania spółdzielnią ustalonych wg pkt.4 ust.6a.

III. ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW GZM

§6

1. Na pokrycie kosztów GZM użytkownicy lokali wnoszą comiesięczne opłaty. Opłaty są kalkulowane na podstawie planów gospodarczo – finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego następują znaczące zmiany w warunkach GZM należy przeprowadzić korektę planu i ponownie skalkulować opłaty.
3. Jednostką według której są wnoszone opłaty dla lokali mieszkalnych i użytkowych jest dla:
 - 1) eksploatacji podstawowej – m²,
 - 2) odpisu na fundusz remontowy dla lokalu mieszkalnego i użytkowego – m²,
 - 3) utrzymania dźwigów – osoba,
 - 4) utrzymania domofonów i video domofonów – lokal,
 - 5) utrzymania anten zbiorczych – lokal,
 - 6) dostawy energii elektrycznej – osoba,
 - 7) podatek od nieruchomości – m²,
 - 8) wodomierze – lokal
 - 9) dostawy energii cieplnej – stawka wynikająca z regulaminu,
 - 10) dostawy gazu – stawka wynikająca z regulaminu,
 - 11) dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków – stawka wynikająca
 - 12) z regulaminu,
 - 13) wywozu nieczystości – stawka wynikająca z regulaminu.
4. Jednostką według której są wnoszone są opłaty dla miejsc postojowych na eksploatację i utrzymania nieruchomości w garażu przy ul. Krępowieckiego 10 dla osób posiadających własnościowe prawo lokalu jest:
 - 1) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości – szt.,

- 2) odpisu na fundusz remontowy – szt.,
 - 3) podatek od nieruchomości – szt.,
 - 4) energia elektryczna zużywana dla potrzeb miejsc postojowych – szt.
5. Jednostką według której są wnoszone opłaty dla miejsc postojowych na parkingach 1,2,3 i dla innych powierzchni będących w najmie jest jednostka wynikająca z umowy.

§7

1. Zasady ustalania opłat na:

1) eksploatację podstawową dla:

a) użytkowników lokali będących członkami spółdzielni i posiadających tytuły prawne do lokali:

- ✚ spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego
- ✚ spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
przy kalkulacji opłat uwzględniane są pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni,
- ✚ użytkowników lokali niebędących członkami spółdzielni a posiadających tytuły prawne do lokali,
- ✚ spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- ✚ spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego
przy kalkulacji opłat nieuwzględniane są pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni,

b) najemców posiadających tytuły prawne do lokali:

- ✚ mieszkalnych,
- ✚ użytkowych,
- ✚ miejsc postojowych,
- ✚ innych pomieszczeń

stosuje się opłaty wynikające z umowy najmu jednakże nie mniejsze niż dla użytkowników z pkt. b

c) użytkowników lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego,

stosuje się odszkodowanie w wysokości opłaty tak jak dla użytkowników z pkt. c powiększone o różnicę, jaką spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy,

- 2) utrzymanie dźwigów dla osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych.
Przy kalkulacji opłat na utrzymanie dźwigów uwzględnia się planowane koszty oraz liczbę osób zamieszkałych w okresie rozliczeniowym.
Przy ustalaniu liczby osób stosuje się zasadę, że osoby zamieszkałe na parterze płać 0%, osoby zamieszkałe na pierwszym piętrze płać 50%, osoby zamieszkałe powyżej pierwszego piętra płać 100% stawki na utrzymanie dźwigu.
Jeżeli opłaty wnoszone przez członków są niższe lub wyższe od poniesionych kosztów, wówczas różnica podlega rozliczeniu w następnym okresie zwiększając lub zmniejszając odpowiednio opłaty.
- 3) utrzymanie domofonów i video domofonów.
Przy kalkulacji opłat na utrzymanie domofonów i video domofonów uwzględnia się planowane koszty oraz liczbę lokali które są wyposażone tą instalację w okresie rozliczeniowym. .
Jeżeli opłaty wnoszone przez członków są niższe lub wyższe od poniesionych kosztów, wówczas różnica podlega rozliczeniu w następnym okresie zwiększając lub zmniejszając odpowiednio opłaty.
- 4) utrzymanie anten zbiorczych w lokalach mieszkalnych.
Przy kalkulacji opłat na utrzymanie anten zbiorczych uwzględnia się planowane koszty oraz liczbę lokali które są wyposażone w tą instalację w okresie rozliczeniowym.
Jeżeli opłaty wnoszone przez członków są niższe lub wyższe od poniesionych kosztów, wówczas różnica podlega rozliczeniu w następnym okresie zwiększając lub zmniejszając odpowiednio opłaty.
- 5) dostawę energii elektrycznej dla celów ogólnych. (do oświetlenia klatek schodowych, piwnic i oświetlenia zewnętrznego zasobów, zużytej na potrzeby dźwigów, węzłów ciepłych i hydroforni). Przy kalkulacji opłat na dostawę energii elektrycznej uwzględnia się planowane koszty oraz liczbę osób zamieszkałych w okresie rozliczeniowym.
Jeżeli opłaty wnoszone przez członków są niższe lub wyższe od poniesionych kosztów, wówczas różnica podlega rozliczeniu w następnym okresie zwiększając lub zmniejszając odpowiednio opłaty.
- 6) podatek od nieruchomości.

Przy kalkulacji opłat na koszty podatku od nieruchomości uwzględnia się planowane koszty oraz planowane m² w okresie rozliczeniowym. Jeżeli opłaty wnoszone przez członków są niższe lub wyższe od poniesionych kosztów, wówczas różnica podlega rozliczeniu w następnym okresie zwiększając lub zmniejszając odpowiednio opłaty.

7) wodomierze.

Przy kalkulacji opłat na koszty wodomierzy uwzględnia się koszty wymiany wodomierzy wynikające z umowy i okres oraz ilość wodomierzy w lokalu. Jeżeli opłaty wnoszone przez członków są niższe lub wyższe od poniesionych kosztów, wówczas różnica podlega rozliczeniu w następnym okresie zwiększając lub zmniejszając odpowiednio opłaty.

8) dostawę energii cieplnej mają zastosowanie zasady wynikające z regulaminu.

9) dostawę gazu mają zastosowanie zasady wynikające z regulaminu.

10) dostawę zimnej wody i odprowadzania ścieków mają zastosowanie zasady wynikające z regulaminu.

11) wywóz nieczystości mają zastosowanie zasady wynikające z regulaminu.

12) eksploatacje i utrzymanie nieruchomości dla:

a) użytkowników lokali będących członkami spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokali:

- ✚ spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu,
- przy kalkulacji opłat uwzględniane są pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni,

13) refaktury

2. Koszty GZM – zależne od spółdzielni, zaplanowane na dany rok, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami i innymi przychodami spółdzielni powinny być pokryte opłatami użytkowników lokali.
3. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby, której są zajmowane.

IV. ZASADY WNOŚZENIA OPŁAT NA POKRYCIE GZM

§ 8

1. Opłaty na pokrycie kosztów GZM są ewidencjonowane wg następujących tytułów prawnych do lokali:
 - a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
 - c) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu,
 - d) osoby niebędących członkami spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
 - e) najemców lokali mieszkalnych,
 - f) najemców lokali użytkowych,
 - g) najemców miejsca garażowego,
 - h) najemców innych pomieszczeń,
 - i) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
 - j) pustostany

Katalog tytułów prawnych do lokali jest otwarty.

2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, bez wnoszenia opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 i 3 odpowiadają solidarnie, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. O zmianie wysokości opłat zależnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 2 i 3, oraz najemców lokali mieszkalnych co najmniej na 3 m-ce przed upływem terminu obowiązywania zmiany, a dla opłat niezależnych na 14 dni przed upływem terminu obowiązywania zmiany.
8. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia 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.
11. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 nieruchomości w roku następnym.
12. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz zgodnie z umową zawartą ze spółdzielnią.
13. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych.

V. TERMIN WNOSZENIA OPŁAT

§12

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia użytkownikowi do dyspozycji lokalu. Opłaty powinny być uiszczane do końca miesiąca za dany miesiąc.

W odniesieniu do najemców lokali i innych pomieszczeń termin powstania/ustania obowiązku wnoszenia opłat wynika z umowy

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§13

1. W ramach pobieranych opłat lokalowych Spółdzielnia Jest obowiązana zapewnić w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości, remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, utrzymanie czystości i porządku w budynkach i w otoczeniu budynków oraz na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjno – techniczną.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali, co do napraw wewnątrz lokali szczegółowo określone są:
 - 1) w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali – w Regulaminie porządku domowego zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej,
 - 2) w odniesieniu do najemców – w podpisanych z nimi umowach najmu oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr10/2021 z dnia 18.11.2021 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2022 r.
2. Z dniem 01.01.2022 r. traci moc „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/2012 z dnia 26.03.2012 r.