

REGULAMIN

GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM)

w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca”

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Statut Spółdzielni

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia regulaminu stosuje się do:

1. Członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
2. Członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
3. Osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
4. Właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
5. Najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,

§ 2

Zasobami mieszkaniowymi są:

1. Budynek mieszkalny wraz z wyposażeniem technicznym oraz pomieszczeniami pomocniczymi, którymi w szczególności są:
 - dźwigi osobowe,
 - klatki schodowe,
 - strychy, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.,
 - pomieszczenia administracji.
2. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki w częściach, których utrzymanie i konserwacja leżą po stronie Spółdzielni:
 - sieci wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne,
 - drogi osiedlowe, miejsca parkingowe, latarnie, ogrodzenia,
 - tereny zielone i obiekty małej architektury.

II. Koszty GZM

§ 1

1. Rozliczenia kosztów GZM dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan finansowy Spółdzielni uchwalany przez Radę Nadzorczą. Plan stanowi podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM Rada Nadzorcza, na wniosek zarządu, uchwała korektę planu kosztów GZM oraz opłat za używanie lokali, z zachowaniem terminów określonych w art. 4 ust. 7 i 7' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
5. Jednostką organizacyjną do rozliczenia kosztów GZM SBM „Kwitnąca” jest nieruchomość dwubudynkowa, którą stanowią budynki Kwitnąca 6 i Kwitnąca 8.

§ 2

Koszty GZM obejmują w szczególności:

1. eksploatację podstawową w tym:
 - wynagrodzenia,
 - materiały eksploatacyjne i biurowe,
 - usługi konserwacji i drobnych napraw,
 - sprzątanie budynków i terenu,
 - koszty przeglądów, audytów, dozoru technicznego,
 - koszty obsługi prawnej, informatycznej oraz inne usługi,
 - koszt energii elektrycznej – oświetlenie części wspólnych i terenu zewnętrznego,
 - koszty dodatkowego wywozu odpadów,
 - deratyzacja i dezynsekcja,
 - koszt wody technologicznej,
 - ubezpieczenie Spółdzielni
 - pozostałe koszty wspólne
2. eksploatację dźwigów osobowych,
3. wywóz odpadów,
4. dzierżawę gruntów i podatek od nieruchomości,
5. odpis na fundusz remontowy,
6. koszty energii cieplnej do podgrzania ciepłej wody
7. koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania
8. koszt zużycia zimnej wody i odbioru ścieków
9. koszt zużycia gazu

III. Jednostki rozliczeniowe

§ 1

1. Koszty:

- eksploatacji podstawowej
- dzierżawy gruntu i podatku od nieruchomości
- centralnego ogrzewania
- odpisu na fundusz remontowy

rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Koszty:

- eksploatacji dźwigów,
- dostawy wody i odbioru ścieków
- podgrzania wody
- zużycia gazu
- wywozu odpadów

rozliczane są wg liczby osób zamieszkujących w lokalu.

§ 2

1. Do powierzchni użytkowej zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w lokalu służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika, w tym powierzchnię zajęta przez wbudowane meble, schowki itp. oraz powierzchnię wynajmowanych części wspólnych; nie wlicza się do powierzchni użytkowej powierzchni balkonów.
2. Powierzchnię użytkową lokali stanowi ilość metrów kwadratowych wyliczonych na podstawie przeprowadzonych pomiarów powykonawczych w lokalach.

IV. Rozliczanie kosztów

1. Koszty eksploatacji podstawowej rozlicza się na poszczególne lokale mnożąc powierzchnię użytkową lokalu przez stawkę przypadającą na 1 m² powierzchni; stawka przypadająca na 1 m² powierzchni jest wynikiem podzielenia kosztów eksploatacji poniesionych w roku rozliczeniowym przez ogólną ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszt dzierżawy gruntu i podatku od nieruchomości rozlicza się na poszczególne lokale mnożąc powierzchnię użytkową lokalu przez wartość będącą wynikiem podzielenia kosztów poniesionych w roku rozliczeniowym przez ilość metrów powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszt wywozu odpadów rozlicza się według stawek urzędowych zależnych od liczby osób zamieszkujących w lokalu.
4. Koszt eksploatacji dźwigów rozlicza się poprzez podzielenie kosztu przez liczbę osób mieszkających w budynkach, wyłączając mieszkańców parteru i ½ liczby osób pierwszego piętra.

5. Koszt dostawy gazu rozlicza się na poszczególne budynki wg stawki wyliczonej na podstawie faktur dostawcy podzielonych przez liczbę osób mieszkających w budynku.
6. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła, wody i odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin.
7. Zasady ustalania odpisu na fundusz remontowy określa odrębny regulamin.

V. Ustalanie wysokości opłat za lokale

1. Podstawę do wyliczenia stawki opłat za lokale stanowi plan finansowy, obejmujący przewidywane do poniesienia w danym roku koszty, sporządzany przez Zarząd i uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Marek Boniecki

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Izabella Młynarczuk

RADCA PRAWNY
Jan Rostafiuśki

