REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ Polne " w Lubinie

I. Podstawy prawne.

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne, definicje.

1. Przedmiotem niniejszego regulaminu są:
   - zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   - zasady ustalania opłat dla lokali mieszkalnych.
2. Nieruchomość - działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, wydzielona uchwałą Zarządu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu określenia odrębnej własności lokali w tej nieruchomości.
   Wykaz nieruchomości Spółdzielni stanowi załącznik nr 1.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat - powierzchnia użytkowa lokalu ujęta w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.
4. Pożytki z nieruchomości - przychody z: urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnych, pomieszczeń ogólnego użytku sfinansowanych ze środków członków tej nieruchomości itp.
5. Zasoby mieszkaniowe – wg urzędowej definicji Ministra Finansów w piśmie z dnia 5.03.2008 r. nr DD6 8213-438/II/KWW/07/MB7/82 nie tylko obejmują lokale mieszkalne ale również pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie.
6. Opłata za używanie lokalu - należność na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w częściach przypadających na lokale mieszkalne.
7. Osoba zamieszkująca w lokalu – osoba przebywająca w lokalu w okresie dłuższym niż jeden miesiąc.
8. Koszty gzm kalkuluje się, rozlicza i ustala wysokość opłat z podziałem na:
   - eksploatację podstawową,
   - fundusz remontowy,
   - działalność społeczno - wychowawczą,
   - eksploatację dźwigów osobowych,
   - eksploatację instalacji domofonowych,
   - wywóz nieczystości,
   - podatek od nieruchomości,
   - opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,

- dostawę gazu sieciowego dla budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników,
- dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- dostawę zimnej wody i odprowadzania ścieków.

III. Zasady rozliczania kosztów.

1. Koszty wymienione w dziale II pkt 8 zwane dalej kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.
2. Koszty gzm ewidencjonowane są na nieruchomości wymienione w załączniku nr 1 (eksploatacja podstawowa tzw. czynsz, fundusz remontowy, eksploatacja dźwigów osobowych, eksploatacja instalacji domofonowych i opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi).
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gzm w zależności od rodzaju kosztów są:
   - jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
   - osoba zamieszkująca lokal,
   - punkt instalacji domofonowej,
   - wskazania urządzeń pomiarowych.
4. Eksploatacja podstawowa obejmuje następujące koszty:
   - koszty zużycia materiałów,
   - koszty energii elektrycznej,
   - koszty usług transportowych,
   - koszty utrzymania terenów zielonych,
   - koszty usług deratyzacji i dezynfekcji,
   - koszty ubezpieczenia budynków,
   - koszty usług porządkowych,
   - koszty eksploatacji hydroforni,
   - koszty pozostałych usług,
   - koszty usług niematerialnych,
   - koszty działalności konserwacyjnej,
   - koszty utrzymania mienia w części dotyczącej eksploatacji podstawowej,
   - koszty ogólnozakładowe: koszty utrzymania zarządu Spółdzielni oraz komórek ogólnej obsługi i są to:
     - koszty amortyzacji,
     - koszty usług bankowych, pocztowych i telefonicznych,
     - koszty energii,
     - koszty usług informatycznych,
     - koszty wynagrodzeń i diet rady nadzorczej,
     - koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń,
     - koszty podatków i opłat,
     - koszty ubezpieczenia budynku siedziby Spółdzielni i majątku ruchomego (sprzęt komputerowy i inne urządzenia biurowe itp.),
     - koszty ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
     - pozostałe koszty tj. usługi prawnicze, dozoru mienia, opłaty sadowe, administracyjne, składki na rzecz związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, itp.

5. Eksploatacja dźwigów obejmuje następujące koszty:
   - konserwacji dźwigów,
   - naprawy dźwigów,
   - dozoru technicznego.
6. Koszty ogólnozakładowe rozliczane są co miesiąc na lokale mieszkalne i lokale użytkowe. Koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
7. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest jednolicie dla całych zasobów w wysokości wynikającej z planowanych kosztów remontów w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wprowadzić różne stawki odpisów na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach.
8. Koszty działalności społeczno – wychowawczej rozliczane są do wysokości przychodów tej działalności (opłat wnoszonych przez lokatorów z wyłączeniem właścicieli niebędących członkami spółdzielni oraz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami spółdzielni), natomiast koszty przewyższające osiągnięte przychody obciążają fundusz remontowy.
9. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości z wyłączeniem powierzchni lokali właścicieli.
10. Koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całych zasobach Spółdzielni z wyłączeniem powierzchni lokali właścicieli.
11. Koszty domofonów rozliczane są na ilość punktów domofonowych w nieruchomości. Koszty domofonów obejmują:
    - konserwację
    - naprawy i remonty.
12. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są na nieruchomości na podstawie zadeklarowanej ilości osób.
13. Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są na każdą nieruchomość proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości z wyłączeniem 75% powierzchni lokali znajdujących się na parterze i 40% powierzchni lokali znajdujących się na pierwszym piętrze.
14. Koszty dostawy gazu sieciowego rozliczane są na budynki bądź ich części, wyposażone w zbiorcze liczniki gazu proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Wykaz budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu stanowi załącznik nr 2.
15. Koszty usług utrzymania terenów zielonych polegające na: usunięciu drzew i krzewów, cięciu pielęgnacyjnym drzew, koszeniu terenów zielonych, przycięciu żywopłotów i krzewów, wykonaniu nasadzeń drzew itp., kwalifikowane są jako koszty pośrednie eksploatacji zasobów mieszkaniowych i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości.

IV. Ustalenie opłat za używanie lokali.

1. Podstawą ustalenia opłat niezależnych od Spółdzielni, w tym zaliczek, są decyzje administracyjne w sprawie określenia wysokości opłat i podatków oraz zmian cenników w taryfach dostawców mediów.
2. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni tj.; eksploatacji podstawowej (tzw. czynsz), opłaty za eksploatację dźwigów i domofonów ustala się na podstawie prognozowanych wyników finansowych nieruchomości za rok obrotowy poprzedzający wprowadzenie

zmian stawek opłat. Pozostałe opłaty zależne od Spółdzielni ,tj. opłata na fundusz remontowy i działalność społeczno-wychowawczą ustalane są według potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych i budowy placów zabaw.

2a. Opłatami niezależnymi od Spółdzielni w szczególności są opłaty za energię, gaz, zimną wodę i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów.

3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku poprzedniego zwiększa koszty lub przychody w roku następnym.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali nie korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

5. Lokator jest zobowiązany złożyć za pośrednictwem Spółdzielni deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie opłatami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania w danym lokalu. W przypadku zmiany ilości osób, lokator jest zobowiązany złożyć nową deklarację w terminie 14 dni od dnia nastąpienia zmiany.

6. Oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub zajmującej lokal bez tytułu prawnego stanowi podstawę naliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i zaliczki na dostawę gazu sieciowego w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu.

7. Opłatę w zmienionej wysokości za gospodarowanie odpadami komunalnymi i zaliczki na gaz sieciowy uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana ilości osób.

8. Opłatę za dźwigi (zł/m^2) dla lokali znajdujących się w nieruchomościach wyposażonych w urządzenia dźwigowe, wprowadzonej uchwałą Rady Nadzorczej ustala się następująco:
   - położonych na parterze nieruchomości w wysokości 25% obowiązującej opłaty,
   - położonych na pierwszym piętrze nieruchomości w wysokości 60% obowiązującej opłaty,
   - powyżej pierwszego piętra w wysokości 100% obowiązującej opłaty.

9. Osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu z powodu wykluczenia przez Radę Nadzorczą ze Spółdzielni wnoszą opłaty za użytkowanie lokalu na zasadach obowiązujących właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

10. Zasady ustalania opłat dla najemców lokali mieszkalnych ustalone są w „Regulaminie najmu lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne" w Lubinie".

11. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody oraz ustalania opłat z tego tytułu ustalone są w „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SM „Polne" w Lubinie".

12. Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i kosztów legalizacji bądź wymiany wodomierzy ustalone są w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne" w Lubinie".

13. Zasady wyłącznego korzystania przez lokatora z części klatki schodowej, suszarni, wózkowni, pralni lub innej części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni według stawki za m^2 powierzchni użytkowej pomieszczenia użytkowanego przez lokatora. Zarząd ustala również opłatę ryczałtową za

punkt świetlny w komórkach lokatorskich i przydzielonych lokatorowi pomieszczeniach nieruchomości wspólnej.

14. Ustalanie opłat podatku od nieruchomości kalkuluje się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Miejskiej Lubin.
15. Ustalanie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów kalkuluje się na podstawie wysokości opłaty ustalonej przez Urząd Miejski w Lubinie dla zasobów Spółdzielni.
16. Zmianę wysokości opłaty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

V. Postanowienia końcowe.

1. W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić ich użytkownikom:
   - sprawną obsługę administracyjną,
   - utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należytym stanie technicznym – w zakresie dotyczącym obowiązków remontowych Spółdzielni wewnątrz lokali wyszczególnionych w „Regulaminie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne" w Lubinie określającym obowiązki Spółdzielni i jej Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu".
2. Regulamin niniejszy (tekst jednolity) został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne" w Lubinie uchwałą 24/2025 z dnia 17.06.2025 r.

Niniejszy tekst regulaminu zawiera:

- Tekst jednolity Regulaminu przyjęty przez Radę Nadzorczą SM „Polne" w Lubinie uchwałą nr 3/2018 z dnia 06.03.2018 r., który wszedł w życie z dniem podjęcia.
- Zmiany wprowadzone uchwałą nr 40/2019 Rady Nadzorczej SM „Polne" w Lubinie z dnia 26.11.2019 r., które weszły w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.04.2020 r., z wyjątkiem §2 pkt. 1, który wchodzi w życie z dniem 01.01.2019 r.
- Zmiany wprowadzone uchwałą nr 42/2019 Rady Nadzorczej SM „Polne" w Lubinie z dnia 10.12.2019 r., które weszły w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.04.2020 r.
- Zmiany wprowadzone uchwałą nr 23/2025 Rady Nadzorczej SM „Polne" w Lubinie z dnia 17.06.2025 r., które weszły w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2025 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „POLNE" w Lubinie
Marian Błaszkiewicz

załącznik nr 1
do Regulaminu zasad rozliczania kosztów gzm
oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali
w SM „Polne" w Lubinie

Wykaz nieruchomości

Lp.	Numer nieruchomości	Wyszczególnienie
1.	Nieruchomość nr 1	Topolowa 24 - 42
2.	Nieruchomość nr 2	Topolowa 8 - 22
3.	Nieruchomość nr 3	Topolowa 6
4.	Nieruchomość nr 4	Topolowa 2
5.	Nieruchomość nr 5	Topolowa 4
6.	Nieruchomość nr 6	Topolowa 56
7.	Nieruchomość nr 7	Topolowa 52
8.	Nieruchomość nr 8	Topolowa 54
9.	Nieruchomość nr 9	Topolowa 82 - 100
10.	Nieruchomość nr 10	Topolowa 58 - 80
11.	Nieruchomość nr 11	Wierzbowa 35, 37 - 39 Grabowa 12 - 14 Jesionowa 1-3 ; 5 - 7
12.	Nieruchomość nr 12	Wierzbowa 41 - 43; 45 Jaśminowa 23 Jaśminowa 17 - 21
13.	Nieruchomość nr 13	Jesionowa 2 - 6 Jaśminowa 9 - 11 ; 13 - 15
14.	Nieruchomość nr 14	Jaśminowa 1 - 3 ; 5 - 7 Jaworowa 11- 1 7
15.	Nieruchomość nr 15	Jaworowa 1 - 3 ; 5 - 9 Grabowa 4 - 10
16.	Nieruchomość nr 16	Grabowa 49 Grabowa 55 - 57 Grabowa 59 - 63 Wierzbowa 27 - 29, 31
17.	Nieruchomość nr 17	Grabowa 27 i 47 Grabowa 29 - 31 Grabowa 33 - 35 Grabowa 39 - 43
18.	Nieruchomość nr 18	Grabowa 3 - 5 Grabowa 9 - 13 Grabowa 17 -21
19.	Nieruchomość nr 19	Modrzewiowa 14 - 20
20.	Nieruchomość nr 20	Modrzewiowa 4 - 12
21.	Nieruchomość nr 21	Leszczynowa 17 - 25
22.	Nieruchomość nr 22	Leszczynowa 7 - 15
23.	Nieruchomość nr 23	Modrzewiowa 7 - 15
24.	Nieruchomość nr 24	Parkowa 59 - 61
25.	Nieruchomość nr 25	Parkowa 51 - 57
26.	Nieruchomość nr 26	Modrzewiowa 17- 27
27.	Nieruchomość nr 27	Leszczynowa 12 - 20
28.	Nieruchomość nr 28	Leszczynowa 22 - 30
29.	Nieruchomość nr 29	Leszczynowa 2 - 10

załącznik nr 2
do Regulaminu zasad rozliczania kosztów gzm
oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali
w SM „Polne" w Lubinie

Wykaz budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu

lp.	nazwa budynku
1	Grabowa 12-14
2	Grabowa 33-35
3	Jaśminowa 17
4	Jaśminowa 19-21
5	Grabowa 9-13
6	Grabowa 39-43
7	Grabowa 17-21
8	Grabowa 27,47
9	Jesionowa 2-6
10	Grabowa 5
11	Grabowa 3
12	Grabowa 29-31
13	Grabowa 4-10
14	Jaśminowa 13-15
15	Jaworowa 1-3