

**Regulamin rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
ustalania rodzaju i wysokości opłat eksploatacyjnych
oraz ich wnoszenia
w Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku**

Rozdział I. Postanowienia wstępne.

§ 1

Regulamin ustala zasady kwalifikowania, rozliczania i ustalania opłat za ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości budynkowej, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w budynkach oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 2

Niżej wymienione pojęcia i zwroty użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. Zasoby mieszkaniowe, to:
 - a. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności :
 - dźwigi osobowe i towarowe,
 - aparaty do wymiany ciepła,
 - kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - klatki schodowe,
 - strych, piwnice, komórki,
 - garaże,
 - b. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:
 - budynki / pomieszczenia / administracji osiedlowej,
 - kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
 - osiedlowe warsztaty / zakłady / konserwacyjno-remontowe,
 - c. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak: - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
 - budowle inżynierskie / studnie itp./
 - budowle komunikacyjne, jak : drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.
2. Nieruchomość to nieruchomość gruntowa oraz związany z nią budynek.
3. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, zwany dalej udziałem to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Udział określony jest Uchwałą Zarządu podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali danej nieruchomości.
4. Przez Użytkownika lokalu należy rozumieć:
 - a. członka Spółdzielni, posiadającego prawo odrębnej własności lokalu,
 - b. członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą prawo odrębnej własności lokalu,

- d. osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 5. Koszty GZM, to koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które związane są z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia własnego Spółdzielni.

Rozdział II. Postanowienia ogólne.

§ 3

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest pokrywać koszty eksploatacji lokalu przez wnoszenie opłat eksploatacyjnych.
2. Spółdzielnia prowadzi rozliczenie kosztów GZM oddzielnie dla każdej nieruchomości. Zakres świadczeń dla poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Ustalania kosztów i opłat za używanie lokali według zasad, jak dla właścicieli wyodrębnionych lokali, stosuje się od 1-go następnego miesiąca po dniu zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu (akt notarialny).

§ 4

1. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Zasada wymieniona w ust.1 nie dotyczy kosztów i opłat za centralne ogrzewanie, za dostawę wody i odprowadzenie ścieków – różnice z tego tytułu rozliczane są z Użytkownikami lokali w odpowiednich okresach rozliczeniowych.
3. Różnica między kosztami a wnoszonymi opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych o statusie odrębnej własności lokalu podlega rozliczeniu jak w ust.1 i 2.
4. Podstawą do dokonywania z Użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów GZM oraz ustalania (kalkulacji) wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
5. Jeżeli po uchwaleniu planu finansowego nastąpią zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dokonuje odpowiedniej korekty planu finansowego.

Rozdział III. Zasady kwalifikowania kosztów.

§ 5

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują w szczególności:

- a. koszty administracji,
- b. koszty mediów zużywanych przez Użytkownika lokalu, na które nie ma indywidualnych umów z dostawcami,
- c. koszty mediów zużywanych w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie,
- d. koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej i terenów,
- e. opłaty za wywóz nieczystości stałych,
- f. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz odpisy na fundusz remontowy mienia wspólnego,
- g. odpisy na fundusz remontowy - wymianę/legalizację wodomierzy,
- h. odpisy na fundusz remontowy - wymianę/legalizację ciepłomierzy,
- i. podatek od nieruchomości,
- j. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
- k. koszty sprzątania części wspólnych i terenów,
- l. koszty ubezpieczenia mienia oraz od odpowiedzialności cywilnej,

- m. koszty ochrony nieruchomości,
- n. koszty dostarczenia sygnału telewizji osiedlowej zgodnie z par.15,
- o. koszty zapobiegania skutkom zimy,
- p. koszty utrzymania terenów zielonych,
- q. koszty bieżącej konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- r. koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez Użytkowników zamieszkujących w poszczególnych osiedlach

Rozdział IV. Jednostki rozliczeniowe.

§ 6

1. Podstawową jednostką rozliczeniową jest nieruchomość.
2. Pomocniczą jednostką rozliczeniową jest zespół nieruchomości (osiedla).

§ 7

Podstawowymi jednostkami fizycznymi rozliczania składników kosztów GZM, są:

- a. 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- b. osoba zamieszkująca lokal mieszkalny lub zatrudniona w lokalu użytkowym,
- c. 1 lokal,
- d. wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych,
- e. udział w nieruchomości wspólnej.

Rozdział V. Zasady rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali.

§ 8

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz kosztów wymiany ciepłomierzy określa „Regulamin naliczania i rozliczania kosztów energii cieplnej wytworzonej na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) oraz podgrzania ciepłej wody (CW) dla lokali znajdujących się w zasobach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na osiedlu Kolonia Jordana w Gdańsku” oraz „Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody do mieszkań zespołu mieszkaniowego przy ulicach Czyżewskiego i Nadwodnej w Gdańsku się w zasobach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”;
2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków na poszczególne lokale oraz kosztów wymiany wodomierzy określa „Regulamin naliczania i rozliczania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków w budynkach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku”;
3. Koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków dla pawilonu przy ul. Focha 7 w Gdańsku, rozliczane są według liczby osób pracujących w lokalach.

§ 9

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz fundusz remontowy mienia wspólnego. Mienie wspólne wykazane jest w załączniku do „Regulaminu funduszu remontowego Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku”.
2. Szczegółowy zakres tworzenia i wydatkowania środków z funduszu remontowego określa „Regulamin funduszu remontowego Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku”.
3. Stawki odpisu miesięcznego na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu z zastrzeżeniem §46 ust. 7 Statutu.

§ 10

1. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości naliczane są w oparciu o stawki uchwalone przez Radę Miasta Gdańska, zgodnie z Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu, w podziale na lokale i części wspólne.
2. Właściciele lokali posiadających prawo odrębnej własności rozliczają się bezpośrednio z Gminą Miasta Gdańska.

§ 11

Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania naliczane są w oparciu o wysokość opłaty określonej przez Prezydenta Miasta Gdańska, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 12

Opłata z tytułu ubezpieczenia mienia oraz od odpowiedzialności cywilnej naliczana jest w oparciu o zawarte polisy ubezpieczeniowe, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 13

Opłata za wywóz nieczystości stałych (śmieci) naliczana jest zgodnie z obowiązującymi zasadami uchwalanymi przez Radę Miasta.

§ 14

Opłata eksploatacyjna dotycząca lokali mieszkalnych i użytkowych ustalana jest na podstawie zaplanowanych na dany rok (i przyjętych uchwałą Rady Nadzorczej) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni oraz wyniku okresu poprzedniego dla danej nieruchomości,

1. na pokrycie kosztów:

- a. administracji,
- b. energii elektrycznej części wspólnej budynku i terenów,
- c. sprzątania części wspólnych i terenów,
- d. ochrony nieruchomości,
- e. zapobiegania skutkom zimy,
- f. utrzymania terenów zielonych,
- g. bieżącej konserwacji zasobów mieszkaniowych,

po równo na lokal.

2. na pokrycie kosztów odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz funduszu remontowego mienia wspólnego po równo na m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 15

Opłata eksploatacyjna dotycząca lokali mieszkalnych i użytkowych na pokrycie kosztów dostarczenia sygnału telewizji osiedlowej ustalana jest na podstawie aktualnej umowy z operatorem. Opłata nie dotyczy lokali do których sygnał nie jest dostarczany.

§ 16

Opłata eksploatacyjna dotycząca stanowisk w garażach podziemnych na osiedlu Kolonia Jordana, na pokrycie kosztów:

- a. administracji,
- b. energii elektrycznej w garażu,
- c. odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz fundusz remontowy mienia wspólnego,
- d. sprzątania,
- e. bieżącej konserwacji,
- f. monitoringu przeciwpożarowego,

- g. podatku od nieruchomości,
 - h. ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych,
- ustalana jest na podstawie zaplanowanych na dany rok (i przyjętych uchwałą Rady Nadzorczej) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wyniku okresu poprzedniego dla danej hali garażowej, po równo na miejsce postojowe.

Rozdział VI. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

§ 17

1. Przy ustalaniu wymiaru opłat eksploatacyjnych, nie bierze się pod uwagę pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przysługują wyłącznie członkom Spółdzielni.
3. Udział członka w pożytkach i przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni powinien być proporcjonalny do ilości udziałów, jakie członek zobowiązany był zadeklarować, nie więcej jednak niż ilość faktycznie wniesionych udziałów.
4. Przysługujący członkowi udział w pożytkach oraz przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejsza wielkość obciążających członka opłat eksploatacyjnych.

Rozdział VII. Terminy wnoszenia opłat za używanie lokali.

§ 18

Opłaty eksploatacyjne wnoszone są w okresach miesięcznych, na podstawie wystawianych przez Spółdzielnię:

1. zawiadomień o zmianie wysokości opłat oraz rozliczeń mediów, dla lokali mieszkalnych,
 2. comiesięcznych faktur VAT dla lokali niemieszkalnych,
- w terminie określonym w §44 ust.4 statutu Spółdzielni tj. z góry do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego.

Rozdział VIII. Windykacja zaległych opłat eksploatacyjnych.

§ 19

1. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki w ustawowej wysokości.

§ 20

1. Ustala się następującą procedurę windykacyjną wewnątrzspółdzielczą, kolejność czynności zmierzających do wyegzekwowania terminowego wnoszenia opłat, uregulowania powstałych zaległości i odzyskania należności z tytułu użytkowania lokalu:
 - a. Po zamknięciu księgowym każdego ostatniego miesiąca kwartału pracownicy Działu Księgowości analizują stan kont opłat wszystkich lokali, a następnie sporządzają komputerowy wykaz dłużników i generują z systemu wydruk upomnień.
 - b. W pierwszej kolejności Spółdzielnia wysyła do dłużnika upomnienie wzywające do zapłaty zaległości zawierające żądanie uregulowania należności w wyznaczonym terminie 7 dni

- c. W przypadku nieuregulowania zaległości w terminie określonym w pkt.b), Spółdzielnia wysyła listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru kolejne wezwanie z wyznaczonym terminem płatności 7 dni wraz z informacją, że jeżeli dłużnik nie spłaci zadłużenia, to sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.
- d. Przed wszczęciem postępowania sądowego do dłużnika wysyłane jest wezwanie przedsądowe do zapłaty zawierające: żądanie uregulowania należności w ponownie wyznaczonym terminie 7 dni, kolejne ostrzeżenie, że w przypadku nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie sprawa zostanie skierowana na drogę sądową oraz informację o dodatkowych kosztach związanych z postępowaniem sądowym (koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego oraz odsetki ustawowe) obciążających dłużnika.
- e. Po upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu przedsądowym i przy utrzymującym się zadłużeniu oraz niepodpisaniu ugody określającej sposób spłaty zaległości, dokumentacja sprawy zostaje przekazana do kancelarii prawnej w celu przygotowania i złożenia do sądu pozwu o zapłatę.
- f. Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia dłużnik zostaje poinformowany na piśmie, że w przypadku nieuregulowania zadłużenia sprawa zostanie skierowana do komornika w celu przeprowadzenia egzekucji.
- g. Skierowanie do egzekucji komorniczej, w przypadku nie wywiązania się ze spłaty wymagalnej zaległości.

§ 21

1. Wobec członków Spółdzielni, którzy długotrwale uchylają się od wypełnienia zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu wnoszenia opłat za używanie lokalu, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o wykreśleniu lub wykluczeniu z rejestru członków w trybie określonym w § 18 i 19 Statutu po spełnieniu przesłanek określonych w wyżej wymienionych przepisach Statutu.
2. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej wezwany dłużnik może złożyć pisemne zobowiązanie spłaty zadłużenia. W przypadku nie wywiązania się z tego zobowiązania Spółdzielnia kontynuuje procedury windykacyjne.

§ 22

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Spółdzielnia może zawrzeć z dłużnikiem ugodę na piśmie na ratalną spłatę zadłużenia.
2. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami przedstawiającymi przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem ugody jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody, na które składa się: zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu, odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia ugody, koszty postępowania sądowego i komorniczego, zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Po zawarciu ugody Spółdzielnia: zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne, składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania sądowego oraz egzekucyjnego i nie wnioskuję o wszczęcie nowych postępowań.
5. Spółdzielnia odstąpi od ugody, gdy: wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody, dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu.
6. Nie dotrzymanie przez dłużnika wysokości rat i terminów spłaty ustalonych w ugodzie skutkuje natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami, podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe.

§ 23

1. Traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 12/92 z 11 września 1992 roku z późn. zm. (zmieniona ostatnio uchwałą 12/10 z dnia 08.06.2010).
2. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 16.03.2015 roku Uchwałą nr 8/2015 Rady Nadzorczej Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Regulamin obowiązuje od dnia 16.03.2015r. z zastrzeżeniem postanowień dotyczących utworzenia funduszu remontowego mienia wspólnego o których mowa w §5 ust.f, §9 ust.1, §14 ust. 2, §16 pkt.f, które wchodzi w życie z dniem 01.06.2015r.