

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Obrońców Pokoju w Gliwicach.

### I. PODSTAWA PRAWNA

#### § 1

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz.1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne lokale oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, zajmowanych w oparciu o następujące tytuły prawne:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) odrębną własność lokalu,
  - 4) najem lokalujak również zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) nieruchomości – rozumie się przez to działkę lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi albo budynkami o innym przeznaczeniu, czy też innymi trwale związanymi z gruntem budowlami, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
  - 2) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
  - 3) mieniu Spółdzielni – rozumie się przez to wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali i praw z nią związanych,
  - 4) pożytkach i innych przychodach – rozumie się przez to przychody z najmu, dzierżawy lokali, gruntu, powierzchni ogólnego użytku, itp.,
  - 5) świadczeniach – rozumie się przez to dostawę ciepła, wody oraz odbiór ścieków.

#### § 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, za wyjątkiem kosztów dostawy energii cieplnej oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na koniec roku kalendarzowego. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię tę stanowi powierzchnia użytkowa ustalona w wyniku inwentaryzacji lokali, według pomiaru z natury i określona w treści prawomocnych uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali oraz stosowana dotychczas przy ustalaniu wymiaru opłat za korzystanie z lokali.
3. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest osoba, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy oraz inne osoby faktycznie korzystające z lokalu. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana i nie została zgłoszona do Spółdzielni jako faktycznie korzystająca z lokalu żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

#### **§ 4**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wszystkie ponoszone przez Spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości, w tym w szczególności:
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej,
  - 2) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 3) koszty wywozu nieczystości,
  - 4) koszty utrzymania telewizji osiedlowej,
  - 5) koszty utrzymania domofonów,
  - 6) koszty konserwacji budynków, budowli, urządzeń i instalacji,
  - 7) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
  - 8) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
  - 9) odpisy na fundusz remontowy,
  - 10) pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, za wyjątkiem odpisu na fundusz remontowy. W przypadku, gdy nie jest możliwe przypisanie określonych kosztów wprost do danej nieruchomości, koszty te rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest na podstawie ustaleń rocznych planów gospodarczo-finansowych (zarządzania nieruchomościami) uchwalanych przez Radę Nadzorczą oraz postanowień niniejszego regulaminu.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GZM**

#### **III. 1. KWALIFIKOWANIE KOSZTÓW**

##### **§ 5**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali,
  - 2) koszty dostawy wody ciepłej i zimnej na potrzeby użytkowników lokali oraz odprowadzania ścieków z lokali,
  - 3) koszty wywozu nieczystości stałych z lokali,
  - 4) podatek od nieruchomości dotyczący lokali,
  - 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczące lokali,
  - 6) koszty legalizacji (wymiany) wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych obejmują:
  - 1) koszty energii cieplnej i elektrycznej zużywanej na potrzeby nieruchomości,
  - 2) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 3) koszty utrzymania instalacji telewizji osiedlowej,
  - 4) koszty utrzymania domofonów,
  - 5) koszty konserwacji,
  - 6) koszty remontów,
  - 7) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
  - 8) koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
  - 9) pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.
3. Z prowadzonej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wydziela się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

## **§ 6**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości, za wywóz tych nieczystości, itp., uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty utrzymania telewizji osiedlowej obejmują wydatki Spółdzielni związane z obsługą eksploatacyjną i remontami instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, w które zostały wyposażone budynki Spółdzielni. Do kosztów tych nie zalicza się opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej.
3. Koszty utrzymania domofonów obejmują wydatki Spółdzielni związane z obsługą, konserwacją i remontami tych urządzeń i instalacji.
4. Koszty konserwacji obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
  - 1) opłatami za świadczone przez usługodawców zewnętrznych usługi konserwacyjne, pogotowia technicznego, usługi kominiarskie, usługi pielęgnacyjne zieleni, itp.,
  - 2) wynagrodzeniami pracowników wraz z narzutami oraz ich wyposażeniem w urządzenia, sprzęt i materiały w zakresie dotyczącym prowadzonych przez konserwatorów, prac konserwacyjnych.
5. Koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
  - 1) opłatami za usługi porządkowe świadczone przez usługodawców zewnętrznych,
  - 2) kosztami wody zużywanej do utrzymania czystości.
6. Pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami obejmują wszystkie inne koszty nie ujęte w § 5, w tym między innymi: tzw. koszty ogólne Spółdzielni, tj. wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty administracyjno-biurowe, koszty posiedzeń organów itp.

## **III. 2. ROZLICZANIE KOSZTÓW**

### **§ 7**

1. Koszty dostawy energii cieplnej zużywanej na potrzeby ogrzewania lokali i nieruchomości rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie

rozliczania z użytkownikami lokali kosztów centralnego ogrzewania.

2. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.

## **§ 8**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się dwuetapowo:  
etap 1 - całość kosztów wywozu nieczystości z nieruchomości dzieli się zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na części kosztów obciążających lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże  
etap 2 – koszty obciążające poszczególne grupy lokali rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do:
  - 1) liczby osób - w przypadku kosztów obciążających lokale mieszkalne,
  - 2) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – w przypadku kosztów obciążających lokale użytkowe oraz garaże
2. Lokale stanowiące odrębną własność obciążane są taką częścią kosztów wywozu nieczystości w danej nieruchomości, jaką stanowi ich udział w nieruchomości wspólnej, przy czym udział dla lokali użytkowych uwzględnia wskaźnik podziału określony planem gospodarczo-finansowym, o którym mowa w ust.1.

## **§ 9**

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na :
  - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
  - 3) podatek od lokali użytkowych, garaży.
2. Podatek obciążający poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danego lokalu ( mieszkalny, użytkowy, garaż) i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

## **§ 10**

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danych lokali i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale, rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z właścicielem gruntu.

## **§ 11**

Koszty legalizacji (wymiany) wodomierzy zainstalowanych w lokalach rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby wodomierzy, w którą dane lokale są wyposażone, zgodnie regulaminem zasad rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

### **§ 13**

Koszty utrzymania instalacji telewizji osiedlowej rozliczane są na poszczególne lokale wyposażone w tę instalację proporcjonalnie do liczby lokali.

### **§ 14**

Koszty utrzymania domofonów rozliczane są na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji proporcjonalnie do liczby lokali.

### **§ 15**

Koszty konserwacji budynków, budowli, urządzeń i instalacji rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, natomiast lokale stanowiące odrębną własność obciążane są taką częścią tych kosztów, jaką stanowi ich udział w nieruchomości wspólnej.

### **§ 16**

1. Koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Lokale stanowiące odrębną własność obciążane są taką częścią kosztów utrzymania porządku i utrzymania czystości danej nieruchomości, jaką stanowi ich udział w nieruchomości wspólnej.

### **§ 17**

1. Koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Lokale stanowiące odrębną własność obciążane są taką częścią kosztów ubezpieczenia danej nieruchomości, jaką stanowi ich udział w nieruchomości wspólnej.

### **§ 18**

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążające poszczególne lokale są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określanych przez Radę Nadzorczą w rocznych planach gospodarczo-finansowych.
2. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, zespołów nieruchomości w zależności od ich wyposażenia.

### **§ 19**

Ponoszone przez Spółdzielnię rzeczywiste koszty robót remontowych pokrywane są środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym zgodnie z ustaleniami planu przychodów i wydatków tego funduszu.

### **§ 20**

1. Pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami, za wyjątkiem kosztów ogólnych, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią pozostałych kosztów,

o których mowa w ust.1 przypadającą na nieruchomości, w której znajdują się te lokale, jaką stanowi ich udział w nieruchomości wspólnej.

#### **§ 21**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 5 ust.3, oraz koszty ogólne dzieli się na koszty:
  - 1) obciążające poszczególne nieruchomości,
  - 2) obciążające poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni zgodnie z rocznymi planami gospodarczo-finansowymi, a następnie rozlicza na poszczególne lokale proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów obciążających nieruchomości, w której znajdują się te lokale, jaką stanowi ich udział w nieruchomości wspólnej.

### **IV. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### **§ 22**

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale, ich użytkownicy wnoszą comiesięczne:
  - 1) opłaty ustalone w oparciu o stawki opłat skalkulowane zgodnie z planem kosztów na dany rok uwzględniającym wynik finansowy roku poprzedniego oraz planowane przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnych i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 2) zaliczki na pokrycie kosztów, o których mowa w § 5 ust.1 i 2 niniejszego regulaminu, ustalone i rozliczane zgodnie z właściwymi regulaminami.
2. Przy kalkulowaniu stawek opłat, o których mowa w ust.1 pkt.1 uwzględnia się:
  - 1) dla posiadaczy spółdzielczych praw do lokali - planowane koszty, określone w § 5 za wyjątkiem kosztów, o których mowa w ust.1 pkt.1 i 2,
  - 2) dla właścicieli lokali – planowane koszty, określone w § 5 za wyjątkiem kosztów, o których mowa w ust.1 pkt.1 i 2 oraz 4 i 5.

#### **§ 23**

1. Wysokość opłat miesięcznych za używanie lokali jest różnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa, tj:
  - 1) użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni bez względu na przysługujący mu tytuł prawny do lokalu jest zobowiązany wносить opłaty powiększone o przypadający na jego lokal udział w kosztach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) użytkownik lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązany wносить opłaty nie uwzględniające zmniejszenia o przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 3) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty nie uwzględniające zmniejszenia o przychody i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 4) najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać określony w umowie czynsz najmu, w wysokości nie niższej niż rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na jego lokal oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,

- 5) najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
  - 6) użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby uzyskać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższej jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal,
  - 7) użytkownik zajmujący lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniony do lokalu zamiennego lub socjalnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłby zobowiązany wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł oraz opłaty za świadczenia obciążające ten lokal.
2. Opłaty miesięczne za używanie lokali ulegają zwiększeniu o należny podatek VAT.

#### **§ 24**

1. Użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu telewizji osiedlowej lub domofonu, w przypadku gdy przerwa ta trwa dłużej niż 3 dni i została zgłoszona oraz potwierdzona przez służby techniczne Spółdzielni.
2. W przypadku długotrwałego ( powyżej 6 miesięcy) obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku ujawnionych wad technicznych, Zarząd może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkującemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Podejmując taką decyzję Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków zamieszkiwania.
3. Składników opłat ustalanych proporcjonalnie do liczby osób nie pobiera się od osób zameldowanych ale czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa co najmniej dwa miesiące, a fakt nie przebywania w lokalu mieszkalnym został zgłoszony w Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności i potwierdzony dokumentem (zaświadczeniem) potwierdzającym czasowe wymeldowanie lub przebywanie poza miejscem zamieszkania.
4. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych obniżek stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 25**

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w sposób określony w § 4 ust.2 dotyczy nieruchomości, w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność, a zasady dotyczące ustalania kosztów i opłat dla tych lokali stosuje się od miesiąca następującego po przeniesieniu odrębnej własności lokalu.
2. Ustalone zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale III.2. koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, najmu, oraz lokale zajmowane bez tytułu prawnego rozlicza się zbiorczo dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni, bez względu na to czy znajdują się w nich lokale stanowiące odrębną własność czy też nieruchomości te pozostają wyłączną własnością Spółdzielni.

**§ 26**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu .....2008r.  
Uchwałą nr ..... i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia .....2008r.

.....

Radca prawny

.....

Sekretarz RN

.....

Przewodniczący RN