

**Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania opłat za używanie lokali S. M. „Pomóż Sam Sobie” w Świeciu.**

**Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Nr 15/2013**

**SPIS TREŚCI**

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**
- II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW**
- III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**
- IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

## **I. Postanowienia ogólne.**

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

1. obsługą eksploatacyjną,
2. dostawą wody i odprowadzaniem ścieków,
3. dostarczeniem ciepła do budynków,
4. wywozem nieczystości stałych,
5. podatkiem od nieruchomości,
6. opłatami za wieczyste użytkowanie terenów,
7. odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
8. spłatą kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego na budowę,
- 9. odpisaniem na fundusz inwestycyjny.**

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką, fizyczną, jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, to powierzchnię oblicza się według pomiaru z natury według zasad określonych polską normą PN-70/B-023 65. Do powierzchni lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, z wyjątkiem balkonów i loggii. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

## **II. Zasady rozliczania kosztów.**

**1. Koszty obsługi eksploatacyjnej** obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- 2) energię elektryczną. zużywaną, do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
- 3) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami,
- 4) utrzymanie personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 5) materiały biurowe i sprzęt,
- 6) wymagane ekspertyzy, dozór techniczny,
- 7) konserwacje bieżące, przeglądy i kontrole,

- 8) utrzymanie terenów zielonych,
- 9) inne wydatki, które nie mogą, być zaliczone do pozycji wymienionych, odrębnie dla każdego z budynków.

Rozliczenia kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale (w ramach budynku) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali. Koszty związane z zarządzaniem garażami nie są ewidencjonowane oddzielnie i zostają wliczone w koszty obsługi lokali mieszkalnych.

**2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków** obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

Lokatorzy zobowiązani są do comiesięcznego podawania stanów liczników wody:

- rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się według wskazań podliczników zainstalowanych w poszczególnych lokalach;
- koszty związane z wodą zużywaną, na cele ogólne budynku są zaliczane do pozostałych kosztów obsługi eksploatacyjnej (ust. II.1. pkt. 9);
- w budynku, w którym wszystkie ujęcia wody mają, zainstalowane wodomierze indywidualne, występuje różnica między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, to różnica jest rozliczana jako pozostałe koszty obsługi eksploatacyjnej (ust. II.1. pkt.9).

- 2) Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o innym sposobie rozliczania niż podany w ppkt 1.

**3. Koszty dostarczenia ciepła do budynków** obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za zamówioną moc cieplną,
- 2) opłatami za zużyta moc cieplną,
- 2) konserwację c.o. i c.w.u., uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

Ewidencja określona jest w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.

**4. Koszty wywozu nieczystości stałych** obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami wnoszonymi na rzecz Gminy Świecie zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) ilość osób zameldowanych (zamieszkałych) w lokalu ustalona jest na podstawie informacji uzyskanych przez Zarząd z USC w Świeciu. Ustala się częstotliwość zapytań o ilość osób co 6 miesięcy (czerwiec, grudzień).

Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego

z budynków. Rozliczenia kosztów wywozu nieczystości na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali w budynku. Obciążenie lokali kosztami wywozu nieczystości stałych ustala się w jednakowej wysokości dla każdego lokalu w obrębie budynku.

**5. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości** jest rozliczany odrębnie dla każdego budynku. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

**6. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu** są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli charakter użytkowania lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie terenów, to odpowiednio obniża się obciążenie tych lokali. Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie terenów, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

**7. Odpisy na fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą spółdzielni. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków spółdzielni, to odpowiednio koryguje się wysokość obciążających dany lokal odpisów na fundusz remontowy. Wysokość tej korekty określa Rada Nadzorcza Spółdzielni. Ponoszone przez Spółdzielnię nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Rozliczenia kosztów remontów na poszczególne lokale (w ramach budynku) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków spółdzielni, to koszt robót remontowych zaspokajających te zwiększone potrzeby obciąża odpowiednio te lokale.

**8. Spłata kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę mieszkań** rozliczana jest odrębnie dla każdego budynku obciążonego kredytem. Rozliczenia spłaty dokonuje się na poszczególne lokale finansowane kredytem. Rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Jeżeli spłata kredytu objęta jest pomocą państwa, rozliczenie spłaty następuje z uwzględnieniem zasad określających tę pomoc.

**9. Odpisy na fundusz inwestycyjny** są ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z „Regulaminem funduszu inwestycyjno – modernizacyjnego SMPSS.

### **III. Ustalanie opłat za używanie lokali.**

Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni:

1) wysokości opłat należnych za użytkowanie:

- ✓ lokali na warunkach odrębnej własności,
- ✓ lokali na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu,
- ✓ lokali na warunkach lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
- ✓ mieszkań wynajmowanych,
- ✓ lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni,

2) wysokości obciążeń kosztami lokali użytkowych wynajmowanych (wysokość czynszu najmu nie jest związana z tymi kosztami, lecz wynika z warunków umowy najmu).

Wstępne rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się na podstawie ustaleń rocznych planów rzeczowo-finansowych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Jeśli w ciągu roku następują zmiany w warunkach działania spółdzielni powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta rozliczenia wstępnego, o ile Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o korekcie planu rzeczowo-finansowego. Jeśli roczne rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazuje w stosunku do lokali wymienionych w pkt 1 różnicę, to zwiększa ona odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Opłaty eksploatacyjne dotyczące garaży zostają ustalone odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

Opłaty dotyczące pomieszczeń dodatkowych nieprzynależnych do lokalu (pakamery, dodatkowe piwnice). Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z danym lokalem.

Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

O ile postanowienia niniejszego Regulaminu nie stanowią inaczej (na przykład w zakresie kosztów obsługi eksploatacyjnej lub kosztów wywozu nieczystości stałych) opłaty należne za korzystanie z lokalu użytkowego ustala się wg takich samych zasad jak dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią i członkiem zajmującym lokal użytkowy może jednak wprowadzać odrębne zasady rozliczeń.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę. Zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek za zwłokę, jeśli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową, użytkownika lokalu i zobowiązał się on do uregulowania zaległości w opłatach w terminie określonym przez Zarząd. Jeżeli występuje sytuacja, w której:

- a) nie zostało uregulowane zobowiązanie z tyt. rozliczenia c.o. i c.w.u.,
- b) lokal jest zadłużony oraz brak bieżących opłat czynszu,
- c) naliczone zostały ustawowe odsetki;

w chwili wpłynięcia środków pieniężnych na konto Spółdzielni, w pierwszej kolejności środki te przeznaczone są na:

- a) zaległości z tyt. rozliczenia c.o. i c.w.u.,
- b) ustawowych odsetek,
- c) zaległości czynszowych.

**O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali zgodnie z art.4 pkt. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

Opłaty z tytułu eksploatacji lokalu zostaną podwyższone o koszty poniesione przez Spółdzielnię a związane tylko z tym lokalem a nie z częściami wspólnymi (dodatkowe prace porządkowe, awarie).

#### **IV. Obowiązki Spółdzielni.**

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należywym stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

Obowiązki Spółdzielni i użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni określone są w Regulaminie Remontów. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają użytkownika lokalu. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone Regulaminem Remontów do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za jej zgodą i odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

**Regulamin wchodzi w życie od dnia 24.10.2013 r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2013 z dnia 24.10.2013 r.**

Gołębiewski Sławomir

.....  
SEKRETARZ RADY

Libeckie Eugeniusz

.....  
PRZEWODNICZĄCY RADY