

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW ESPLOATACJI  
I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI  
(GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI)  
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

*Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„BUDOWLANI” w Gdańsku*

Gdańsk Oliwa dnia 15.02.2007 rok.

## **PODSTAWA PRAWNA.**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. Nr. 10 poz. 210, Dz. U. Nr. 54, poz. 288 z 1995 r. – tekst jednolity) – zwana dalej „ustawa prawo spółdzielcze”.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), zwana dalej „ustawa o SM”
3. Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI”.
4. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

### **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w których są ustanowione tytuły prawne do lokali obejmują:

- a. koszty ogólne z bonifikatą a w tym:
  - koszty administracji i zarządzania,
  - koszty nieruchomości wspólnych spółdzielni,
  - koszty transportu,
- b. koszty eksploatacji wydzielonych nieruchomości,
- c. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- d. koszty podatków i opłat lokalnych,
- e. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- f. wywóz nieczystości stałych,
- g. koszty stałe podgrzania wody,
- h. koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
- i. koszty konserwacji domofonów,
- j. zaliczki i przedpłaty do rozliczenia z właścicielami (użytkownikami) lokali obejmujące:
  - dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali,
  - dostawę energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody,
  - dostawę wody odprowadzanie ścieków,
  - koszty energii elektrycznej na potrzeby

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub klatek schodowych lub węzłów lub stacji.

1.3. Koszty ogólne eksploatacji pomniejszane są o pożytki z działalności gospodarczej spółdzielni, o której mowa w art. 5, ust 2 ustawy o SM,

- 1.4. Koszty eksploatacji wydzielonych nieruchomości pomniejszane są o pożytki z działalności gospodarczej nieruchomości, o której mowa w art. 5, ust 1 ustawy o SM,
- 1.5. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, są ustalenia rocznych planów rzeczowo - finansowych spółdzielni uchwalonych przez uprawniony do tego organ statutowy oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu rzeczowo - finansowego następują zmiany w warunkach działania spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz wysokości opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
- 1.6. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, która jest rozliczana w okresach półrocznych, oraz koszty ogrzewania lokali, dla których okresem rozliczeniowym jest sezon grzewczy, obejmujący okres od miesiąca lipca do miesiąca czerwca roku następnego.
- 1.7. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, (zgodnie z art. 6, ust 1 ustawy o SM) zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym. Po uprawomocnieniu się uchwał zarządu spółdzielni o ustanowieniu odrębnych własności lokali mieszkalnych, w stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, wynik finansowy będzie rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.
- 1.8. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
- 1.9. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały lub czasowy lub zgłoszone przez członka spółdzielni (właściciela lokalu) do wspólnego zamieszkania.
- 1.10. W ramach opłat eksploatacyjnych członkowie spółdzielni pokrywają koszty działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej. Właściciele odrębnej własności lokali mieszkalnych lub posiadacze własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie będący członkami spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią.

## **2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.**

### **2.1. Rozliczanie kosztów ogólnych z bonifikatą.**

#### **2.1.1. Koszty administracji i Zarządzania.**

2.1.1.1. Koszty administracji i zarządzania obejmują:

- wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników związanych administracji i zarządzania (zarząd, dział członkowsko – mieszkaniowy, dział księgowości, kadry i sekretariat, sprzętacz biurowy),
- materiały biurowe i eksploatacyjne biur spółdzielni,
- amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- niematerialne usługi obce świadczone na rzecz spółdzielni
- utrzymanie lokali własnych spółdzielni,
- pozostałe koszty.

2.1.1.2. Podziału kosztów administracji i zarządzania na rodzaje działalności obejmujące:

- lokale mieszkalne,
- lokale użytkowe,
- garaże,

dokonyje się zgodnie ze wskaźnikiem procentowym podziału kosztów określonym corocznie w planie rzeczowo – finansowym spółdzielni przez uprawniony organ statutowy.

2.1.1.3. Koszty wymienione w ust. 2.1.1.2, są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

#### **2.1.2. Koszty transportu.**

2.1.2.1. Koszty transportu obejmują:

- wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników działu transportu,
- materiały eksploatacyjne środków transportu,
- amortyzacja środków trwałych,
- koszty napraw, przeglądów okresowych oraz inne usługi niematerialne (ubezpieczenie),
- pozostałe koszty.

2.1.2.2. Podziału kosztów transportu na rodzaje działalności obejmujące:

- lokale mieszkalne,
- lokale użytkowe,
- garaże,

dokonyje się zgodnie ze wskaźnikiem procentowym podziału kosztów określonym corocznie w planie rzeczowo – finansowym spółdzielni przez uprawniony organ statutowy.

2.1.2.3. Koszty wymienione w ust. 2.1.2.2. są rozliczane na poszczególne lokale , proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

### **2.1.3. Koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub korzystające z zasobów spółdzielni.**

2.1.3.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych zalicza się:

- energię elektryczną zużywaną w warsztatach i lokalach własnych spółdzielni,
- wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
- ubezpieczenia majątkowe nieruchomości wspólnych,
- wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników związanych z obsługą nieruchomości wspólnych (dział techniczny, administracji, konserwator zieleni) oraz utrzymanie pomieszczeń i lokali związanych z tą obsługą,
- materiały konserwacyjno remontowe oraz zabiegi konserwacyjne nieruchomości wspólnych,
- utrzymanie lokali własnych spółdzielni,
- konserwacja terenów zielonych, placów zabaw dróg ogólnodostępnych ,
- zimowe utrzymanie dróg wewnętrznych spółdzielni,
- wieczyste użytkowanie terenów wspólnych spółdzielni,
- podatki i opłaty lokalne terenów wspólnych spółdzielni,
- pozostałe koszty.

2.1.3.2. Podziału kosztów nieruchomości wspólnych na rodzaje działalności obejmujące:

- lokale mieszkalne,
- lokale użytkowe,
- garaże,

dokonuje się zgodnie ze wskaźnikiem procentowym podziału kosztów określonym corocznie w planie rzeczowo – finansowym spółdzielni, przez uprawniony organ statutowy.

2.1.3.3. Koszty wymienione w ust. 2.1.3.2. są rozliczane na poszczególne lokale , proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

2.1.4. Pożytki z działalności gospodarczej spółdzielni, o której mowa w art. 5, ust 2 ustawy o SM, zgodnie z postanowieniami § 11, ust 1, pkt. 16, przysługują wszystkim członkom spółdzielni i rozliczane są do każdego przysługującego członkowi spółdzielczego prawa do lokalu. Pożytki rozliczane są w proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (lokali), o których mowa powyżej.

## **2.2. Koszty eksploatacji wydzielonych nieruchomości obejmują:**

1. utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku w każdej nieruchomości oraz otoczeniu budynków,
2. wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,

3. ubezpieczenia majątkowe oraz od odpowiedzialności cywilnej zasobów,
4. wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości (sprzątacze posesji, konserwatorzy) oraz utrzymanie pomieszczeń i lokali związanych z tą obsługą,
5. materiały konserwacyjno remontowe oraz zabiegi konserwacyjne,
6. koszty transportu obcego oraz wywozu przedmiotów nietypowych,
7. koszty dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomości,
8. koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło,
9. inne koszty, które nie mogą być zaliczane do pozycji od 1 do 9.

2.2.1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji, są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.2.2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych w których prowadzona jest działalność gospodarcza, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.2.3. Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu, są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza.

### **2.3. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.**

2.3.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, określonych przez uprawniony organ statutowy w planie rzeczowo – finansowym spółdzielni. Zasady tworzenia i rozliczania wydatków funduszu remontowego określone są w „Regulaminie zasad tworzenia i podziału funduszu remontowego”, uchwalanego przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

2.3.2. W stosunku do lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa rada nadzorcza.

2.3.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np. modernizacja) nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.3.4. W rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

1. kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
3. sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz.2.

## **2.4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków**

2.4.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,

2.4.2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i kosztów podgrzania wody, określone są w „Regulaminie zasad rozliczania kosztów dostawy wody”, uchwalanego przez Radę Nadzorczą.

2.4.3. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby.

2.4.4. Jeśli w lokalu, który nie jest wyposażony w indywidualne wodomierze zużycia zimnej i ciepłej wody nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości 0,5 kosztu tej dostawy w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.

## **2.5. Koszty wywozu nieczystości stałych.**

2.5.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,

2.5.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach,

2.5.3. Jeśli w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usług wywozu nieczystości w wysokości 0,5 kosztu tej usługi w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.

2.5.4. W stosunku do lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych w których prowadzona jest działalność gospodarcza, obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.5.5. Koszty wywozu nieczystości stałych w lokalach użytkowych w najmie, które nie podpisały indywidualnych umów o wywóz nieczystości w usługodawcą, dokonuje się indywidualnie dla poszczególnych lokali, zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu.

## **2.6. Koszty eksploatacji dźwigów.**

2.6.1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:

1. wydatki spółdzielni na stałą konserwację dźwigów
2. wydatki na materiały konserwacyjne i części zamienne niezbędne do bieżącej obsługi eksploatacyjnej oraz drobne naprawy spowodowane niewłaściwą eksploatacją lub dewastacją dźwigów,
3. dozór techniczny świadczony przez Urząd Dozoru Technicznego,
4. zużycie energii elektrycznej na potrzeby dźwigów osobowych,
5. pozostałe koszty eksploatacji dźwigów w tym kosztów ubezpieczenia majątku spółdzielni.

2.6.2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Wymiana dźwigu jest ulepszeniem budynku i zasady rozliczania kosztów tej wymiany określają odrębne przepisy.

2.6.3. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.6.4. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność, są obciążane kosztami eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości na takich samych zasadach, jak posiadacze spółdzielczych praw do lokalu.

2.6.5. W stosunku do lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych w których prowadzona jest działalność gospodarcza obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.

2.6.6. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej najniższej kondygnacji (parteru), na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu, natomiast mieszkańcy pierwszej kondygnacji obciąża się połową rzeczywistych kosztów eksploatacji dźwigów.

2.6.7. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.



2.6.8. Jeśli w lokalu, który podlega rozliczeniu kosztów dźwigu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi w wysokości 0,5 kosztu eksploatacji dźwigu w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.

## **2.7. Koszty dostarczenia sygnału telewizji kablowej ponoszą mieszkańcy na podstawie indywidualnych umów zawartych z dostawcą usług.**

## **2.8. Koszty konserwacji i utrzymania domofonów.**

2.8.1. Koszty konserwacji i utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.8.2. Koszty stałej konserwacji domofonów obejmują, tablicę rozdzielczą, zamek elektromagnetyczny drzwi wejściowych oraz instalację na klatce schodowej. Koszty nie obejmują urządzeń domofonowych zainstalowanych w lokalu.

2.8.3. Opłaty za konserwację domofonów rozlicza się na wszystkie lokale w budynku mieszkalnym, niezależnie od charakteru lokalu. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

## **2.9. Podatki i opłaty lokalne.**

2.9.1. Opłacane przez spółdzielnię podatki i opłaty lokalne, ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują:

- a. podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b. podatek od nieruchomości i ich części dla lokali mieszkalnych,
- c. podatek od nieruchomości i ich części dla lokali użytkowych i dla lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
- d. podatek nieruchomości dla garaży,

2.9.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkami i opłatami lokalnymi dokonuje się proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.9.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych i garaży dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (garażu).

2.9.4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

## **2.10. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.**

2.10.1. Ponośzone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, które położone są na działkach oddanych spółdzielni w wieczyste użytkowanie.

2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.10.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

## **2.11. Koszty działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej.**

2.11.1. Koszty działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej obejmują:

- wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników działu,
- koszty działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej,
- koszty utrzymania i eksploatacji lokali przeznaczonych na działalność społeczno – oświatową i kulturalną,
- materiały eksploatacyjne i środki czystości,
- amortyzacja środków trwałych oraz koszty wyposażenia,
- pozostałe koszty.

2.11.2. Koszty działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej nie obciążają kosztów rodzajowych działalności operacyjnej spółdzielni, są ewidencjonowane i rozliczane w ramach funduszu specjalnego spółdzielni, tworzonoego na podstawie § 5, ust. 2, pkt. 4 Statutu.

2.11.3. Szczegółowe zasady tworzenia i rozliczania funduszu społeczno – oświatowego i kulturalnego określa „Regulamin gospodarki finansowej spółdzielni”.

## **3. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.**

3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty eksploatacyjne, przypadające na poszczególne lokale:

3.1.1. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłatę eksploatacyjną będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. od 2.1. do 2.10.

3.1.2. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność będący członkiem spółdzielni wnosi opłatę eksploatacyjną będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. od 2.1. do 2.10.

3.1.3. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłatę eksploatacyjną będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. od 2.1. do 2.10.

3.1.4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłatę eksploatacyjną będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. od 2.1. do 2.10.

3.1.5. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę eksploatacyjną będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. od 2.1 do 2.10. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, na podstawie zawartej umowy ze spółdzielnią.

3.1.6. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. od 2.1. do 2.10. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

3.1.7. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez spółdzielnię a przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить gdyby stosunek prawny nie wygasł.

3.1.8. Przypadające na lokal służący potrzebom własnym spółdzielni koszty określone w pkt. 2.11, obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.

3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt. 3.1. powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno-owsiatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

3.3. Określona w pkt. 3.1. opłata eksploatacyjna użytkownika danego lokalu będącego:

1. członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni,
2. właścicielem lokalu jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo lub do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania. Opłaty te są :

1. pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
  2. pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.
- 3.5. Zasady wnoszenia zaliczek (przedpłat) oraz rozliczeń z członkami i właścicielami lokali z tytułu energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania, określone zostały odpowiednio w „Regulaminie zasad rozliczania energii elektrycznej” i w „Regulaminie zasad rozliczania energii cieplnej na potrzeby ogrzewania” uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
- 3.6. Sprawy podatku od towarów i usług ( VAT ) należnego od opłat określonych w pkt. 3.1. i 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt 3.1. i 3.4.
- 3.7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu, podpisaniu protokołu przekazania lokalu i oddaniu kluczy do administracji spółdzielni.
- 3.8. Za opłaty o których mowa w ust. 3.1. solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 3.9. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości określonej w statucie spółdzielni, a w przypadku właścicieli lub najemców lokali - ustawowe odsetki za zwłokę.
- 3.10. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
- 3.11. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni lub w drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz-spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

3.12. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie spółdzielni lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

#### **4. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.**

4.1. 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 należytych stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. i 4.3. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

4.2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji elektrycznej i domofonu z wyjątkiem osprzętu.

4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- naprawy i wymianę podłóg , posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
- naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu włącznie z wymianą tych urządzeń,
- naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- malowanie lub tapetowanie ścian , sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji spółdzielni.

4.4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i poza nim, które powstały z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu, obciąża użytkownika lokalu. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

## **5. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I ODSZKODOWANIA**

- 5.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
- 5.2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonaniu przez spółdzielnię obciążających ją remontów zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania zarząd bierze pod uwagę przyznany jej upust zgodnie z postanowieniami ust. 5.1. Podejmując taką decyzję zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach zarząd informuje radę nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
- 5.3. Obniżki w opłatach ( bonifikaty i odszkodowania ) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Wnioskodawca:

Decyzja Rady Nadzorczej:

.....  
( Zarząd Spółdzielni)

Protokół z dnia .....

Uchwała Nr. .... z dnia .....

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określonych przez radę nadzorczą spółdzielni .Określone przez radę nadzorczą stawki odpisów mogą być :

wariant a  
zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia ,

wariant b  
zróżnicowane dla poszczególnych zespołów nieruchomości ( osiedli ) ,

2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż lokali mieszkalnych ,jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości . Wysokość tego zwiększenia określa rada nadzorcza.

2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np. modernizacja , wymiana dźwigu ) nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych . Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.2.4.W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne ( np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji , remont dźwigów )

2.2.5. W rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

1. kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ,
2. kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
3. sposób rozliczenia różnicy między poz 1 a poz.2.

W budynkach nie posiadających wodomierzy głównych koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego są rozliczane na poszczególne lokale przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z 18 grudnia 1996 r w sprawie urzędzeń

zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków ( Dziennik Ustaw z 1996 r nr 151, poz.716 ).

2.3.3. W budynkach posiadających wodomierze główne , a w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych , koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób .

Osoba , której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba , to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości 0,5 kosztu tej dostawy w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.

2.3.4. W budynkach posiadających wodomierze główne , a w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne , koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

1. kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby  $m^3$  zużycia wody w danym lokalu oraz ceny  $1 m^3$  ( obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków )

2. kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczana na poszczególne lokale proporcjonalnie do :

wariant a

wielkości kosztu podstawowego przypadającego na dany lokal ,

wariant b

powierzchni użytkowej lokalu,

wariant c

liczby osób zamieszkałych w lokalu,

Opłaty za dostawę i odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy kwartalne – półroczne ( wariantowo ).

Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale .

Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń , obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się :

wariant a

w wysokości średniej najwyższego kosztu ustalonego w danym okresie rozliczeniowym wg podanych wyżej zasad dla trzech lokali o zbliżonej wielkości w tym samym budynku,

wariant b

według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w pkt. 2.3.2.