

# REGULAMIN

## ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

*Na podstawie statutu Spółdzielni, w związku z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.*

### Postanowienia ogólne

#### § 1.

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

#### § 2.

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych art.4. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami i loggiami,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 4) w zobowiązaniach wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

#### § 3.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z : eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tych nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

#### §4.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad ustawy o ochronie lokatorów.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego.

#### §5.

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Właściciele lokali, osoby użytkujące lokale na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni oraz najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1.

## **II . Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

#### §6.

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - jedna osoba zamieszkała w lokalu,
  - urządzenia pomiarowe,
  - inne jednostki.
2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „ m<sup>2</sup> ” stosuje się następujące zasady:
  - 1) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób ich użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika jak:
    - pokoje,
    - kuchnia,
    - przedpokoje,
    - łazienki i ubikacje,
    - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.
  - 2) do powierzchni lokalu mieszkalnego nie wlicza się:
    - części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
    - jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%,
  - 3) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki,

toalety, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane, komórki itp.,

4) do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się: strychów, balkonów, loggii i pawlaczy,

5) powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu,

6) powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali jak: wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne – dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali,

7) przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>.

Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.

## § 7.

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu”, stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu. Zwolnione z opłat mogą być osoby czasowo nie przebywające w lokalu pod warunkiem przedstawienia dokumentu potwierdzającego zameldowanie tymczasowe co najmniej na okres trzech miesięcy.

## § 8.

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości:

- 1) zasoby mieszkaniowe w Wieruszowie,
- 2) budynek w Galewicach,
- 3) budynek w Sokolnikach.

## **Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

## § 9.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują :

- a) koszty eksploatacji podstawowej
- b) koszty centralnego ogrzewania,
- c) koszty podgrzania wody,
- d) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków
- e) inne koszty ustalone i kalkulowane przez spółdzielnię.

## § 10.

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

- 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników administracji,
- 2) wynagrodzenia i narzuty sprzętaczy,
- 3) świadczenia dla pracowników ( świadczenie urlopowe, koszty BHP, szkolenia )
- 4) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji,
- 5) konserwacje i naprawy bieżące oraz remonty dróg ,chodników i elementów małej architektury,
- 6) wywóz nieczystości stałych
- 7) koszty ogólne Zarządu,
- 8) podatek od nieruchomości,
- 9) wieczyste użytkowanie,
- 10) ubezpieczenie zasobów,
- 11).wywóz nieczystości płynnych,
- 12) pozostałe koszty:
  - materiały i przedmioty nietrwale,,
  - usługi,
  - transport,
  - prowizje bankowe
  - amortyzacja,
- 13) różnice z rozliczenia wody między licznikami głównymi a indywidualnymi wodomierzami zamontowanymi w lokalach mieszkalnych,
- 14) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 15) inne koszty.

Koszty energii ciepłej,w tym:

- 1) koszty zakupu energii ciepłej dla celów grzewczych i podgrzania wody oraz koszty eksploatacji i remontów własnych węzłów cieplnych i przyłączy ciepłowniczych.
- 2) koszty eksploatacji kotłowni własnych,
- 4) VAT dotyczący w/w usług.

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków na rzecz usługodawcy zewnętrznego. Koszty kredytu bankowego( raty i koszty obsługi ) przypadającego na lokale mieszkalne , których budowę sfinansowano kredytem bankowym Inne koszty ( np. legalizacji wodomierzy, itp.).

### **Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.**

## § 11.

Podstawę do ustalenia opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych ustala Rada Nadzorczą. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca.

## § 12.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami spółdzielni, pokrywają koszty wymienione w § 10. niniejszego regulaminu z tym, że obowiązek pokrywania kosztu kredytu bankowego obciąża tylko członków, których budowę lokali sfinansowano kredytem bankowym zaciągniętym przez Spółdzielnię.

## § 13.

Oplaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zawartych umów wynikających z przepisów Kodeksu Cywilnego.

## § 14.

Pozostałe opłaty tj :

- 1) za energię ciepłą,
- 2) za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 3) za inne tytuły.

są rozliczane wg zasad stosowanych w Spółdzielni, a w szczególności:

1. Opłaty za energię ciepłą i podgrzanie wody:

- 1) opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody wodociągowej ustala się odrębnie dla lokali:
  - a) opomiarowanych – posiadających w lokalach zainstalowane podzielniki ciepła dostarczanego na potrzeby grzewcze danego lokalu i liczniki zainstalowane na urządzeniach odbiorczych w przypadku dostarczania ciepła dla celów podgrzania wody.
  - b) nieopomiarowanych.
- 2) uśrednione zaliczkowe opłaty roczne za ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej ustalane są odrębnie dla danej nieruchomości.
- 3) opłaty za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody wodociągowej rozliczane są w danym roku kalendarzowym lub w innym okresie ustalonym przez Spółdzielnię.
- 4) szczegółowe zasady opłat za energię ciepłą i podgrzanie wody reguluje oddzielny regulamin.

Opłaty za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków:

- 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze - opłaty ustala się według wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
- 2) rozliczenie następuje w okresach kwartalnych,
- 3) w lokalach nie posiadających wodomierzy ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych maksymalnie do 5 m<sup>3</sup> na osobę,
- 4) różnica wynikająca z rozliczenia wody odnoszona jest w koszty eksploatacji nieruchomości,
- 5) szczegółowe zasady opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków reguluje oddzielny regulamin.

## **§ 15.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie opłacania opłat eksploatacyjnych, opłat z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania i rozliczenia wody. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

## **§ 16.**

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, z zastrzeżeniem ust.3. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm. i pokrycie straty na funduszu remontowym. Różnica o której mowa w ust.2 nie dotyczy rozliczenia wyników w przypadkach określonych w § 14 niniejszego regulaminu.

### **Postanowienia końcowe.**

***Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielnia Nr 2/2005 z dnia 14 lutego i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.***

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ