

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI, ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SM „ZDRÓJ” KAMIEŃ POMORSKI**

*Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy:*

- *Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. Dz. U nr 188 poz.1848 z 2003r (Tekst jednolity z 22.07.2005r)*
- *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U.2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami*
- *Ustawy o własności lokali Dz. U. nr 85 poz.388 (Tekst jednolity z 8.08.2000r)*
- *Statutu Spółdzielni*

## **1. DEFINICJE PODSTAWOWYCH POJĘĆ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

*1.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - obejmuje działalność spółdzielni związaną bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, garażowych oraz z eksploatacją i utrzymaniem urządzeń i nieruchomości wspólnych jak również majątku spółdzielni służących celom mieszkalnym.*

*Do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaliczane są wszelkie koszty i przychody związane bezpośrednio z zabezpieczeniem prawidłowych warunków eksploatacyjnych lokali mieszkalnych wraz z niezbędną do realizacji tych celów bazą techniczną i lokalową oraz nieruchomości wspólnych potrzebnych do zaspokojenia potrzeb osób zamieszkałych w nieruchomości.*

*Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bez wynikową, a ewentualna różnica w rozliczeniu poniesionych rocznych kosztów i uzyskanych przychodów zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku.*

**1.2. Pozostała działalność gospodarcza** - obejmuje wszystkie rodzaje działalności oraz związane z nimi koszty i przychody nie wymienione w części poprzedniej. Dochody z tej działalności zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają opodatkowaniu.

Pozostała działalność w sferze eksploatacyjnej nieruchomości obejmuje więc m. in. eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych (wynajmowane przez Spółdzielnię nie posiadające właścicieli). Do działalności tej zalicza się wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych, powierzchni wspólnych nieruchomości, a także przychody z ewentualnej dzierżawy terenów .

O rozliczeniu wyniku finansowego z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni i jego wykorzystaniu decyduje **Walne Zgromadzenie** przy zatwierdzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni.

**1.3. Dostawy mediów i usług komunalnych** związane z eksploatacją nieruchomości to dostawa wody i odprowadzenie ścieków, dostawy energii elektrycznej i ciepłej oraz wywóz śmieci i innych nieczystości.

**1.4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości** obejmują koszty eksploatacji i zarządzania oraz remontów i konserwacji wszystkich nieruchomości, zarówno należących do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i zaliczanych do pozostałej działalności gospodarczej. Regulamin niniejszy precyzuje zasady podziału poszczególnych składników tych kosztów, w zgodzie z zasadami ekonomii, rachunkowości i innymi przepisami prawa.

**1.5. Wszystkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości** oraz dostawą mediów ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne nieruchomości,.

**1.6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe niezależnie od statusu prawa do lokalu.**

**1.7. Podstawą do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali są roczne plany kosztów i przychodów uchwalone przez Radę Nadzorczą. Ustalone na tej podstawie opłaty są traktowane jako zaliczkowe.**

**1.8. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.**

*1.9. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, a tym samym opłat za lokale, dokonywana jest korekta planu rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali, z zachowaniem terminów zawartych w odpowiednich ustawach.*

*1.10. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej na podstawie rzeczywistych poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów. Zarząd Spółdzielni przedstawia je wraz z corocznym sprawozdaniem finansowym Walnemu Zgromadzeniu, które podejmuje uchwałę o sposobie wykorzystania nadwyżek lub pokryciu niedoborów.*

## **2. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW**

*2.1. W zależności od rodzaju kosztów stosowane są różne jednostki rozliczeniowe, takie jak:*

- $1m^2$  powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.*
- wskaźnik udziału w nieruchomości wspólnej.*
- osoba zamieszkała w lokalu - do rozliczenia sprzątnia budynków.*
- lokal - do rozliczenia kosztów konserwacji domofonów.*

*2.2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego stanowiącą podstawę naliczenia kosztów jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.*

*Do celów rozliczeń kosztów do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.*

*Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów.*

*2.3. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych do celów rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oblicza się według pomiarów powykonawczych zawartych w przydziałach lub aktach notarialnych, z uwzględnieniem korekt dokonanych przez właścicieli lokali za zgodą odpowiednich instytucji.*

### **3. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI i REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI**

*Powstające w ramach działalności eksploatacyjnej Spółdzielni globalne koszty dotyczące nieruchomości zaliczamy do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.*

*Całość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należy podzielić, zgodnie z miejscem powstawania kosztów, na część mieszkalną i garażową i przypisać odpowiednią ich część każdej z tych rodzajów działalności według poniższych zasad.*

#### **3.1. W skład kosztów eksploatacji i remontów wchodzi:**

- a) koszty zarządzania, na które składają się między innymi: koszty wynagrodzeń pracowników, utrzymania organów samorządowych, drobnego sprzętu i materiałów eksploatacyjnych, obsługi prawnej, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne, usługi informatyczne, odczyty liczników, ogłoszenia prasowe;*
- b) koszty konserwacji, na które składają się między innymi: koszty konserwacji instalacji elektrycznej wodno-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, przeciwpożarowej,*
- c) koszty utrzymania czystości i zieleni,*
- d) koszty energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb ogólnych budynków i funkcjonowania urządzeń,*
- e) koszty mediów (zimnej i ciepłej wody, kanalizacji i co) i ich rozliczania,*
- f) koszty ubezpieczenia majątku,*
- g) pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem Spółdzielni (np. okresowe przeglądy, konieczne ekspertyzy i projekty, lustracja),*

**odpisy na fundusz remontowy nieruchomości i urządzeń w gospodarce zasobami mieszkaniowymi,**

**3.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikające z zapisu pkt.1.1. regulaminu z uwzględnieniem miejsca ich powstawania, rozliczane są zgodnie z pkt. 2.1. Reg**

**3.3. Odpisy na fundusz remontowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na wszystkie lokale według stawek określonych w rocznym planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

*Odpisy na fundusz remontowy obciążają wszystkich członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali mieszkalnych będących i niebędących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z uwzględnieniem zasady określonej w pkt. 1.2. Szczegółowe zasady regulujące ten rodzaj działalności objęte są odrębnym regulaminem.*

#### **4.ROZLICZANIE KOSZTÓW USŁUG KOMUNALNYCH, PODATKÓW I OPŁAT ZA GRUNTY.**

***4.1. Koszty prawa własności gruntów oraz koszty podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali:***

*1) nie rozlicza się tych kosztów na lokale, których własność została wyodrębniona, ponieważ ich właściciele wnoszą tego rodzaju opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta od następnego roku .*

*2) wszystkie lokale niezależnie od statusu prawa do lokalu, są obciążane ponadto kosztami wykupu gruntów, podatku od nieruchomości dotyczącymi gruntów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonymi do wspólnego korzystania, z uwzględnieniem postanowienia w podpunkcie 4,*

*3) kosztami podatku od nieruchomości dotyczącymi powierzchni lokali obciąża się poszczególne lokale zgodnie z przepisami ogólnie obowiązującymi,*

*4) obciąża się garaże kosztami prawa własności gruntów i podatku od nieruchomości od gruntów przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców osiedla proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

***4.2. Koszty wywozu śmieci rozlicza się na poszczególne rodzaje lokali w/g***

***Ilości m3 wody za rok poprzedzający –średnia roczna \*cena za segregowane odpady podana przez Urząd Miasta i Gminy.***

*1) koszty wywozu śmieci przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne .*

***4.3. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków***

*Podstawą rozliczeń kosztów zużycia wody na poszczególne lokale jest rejestrowane zużycie wody przez urządzenia pomiarowe zainstalowane w lokalach oraz na wodomierzach centralnych . Koszty te rozliczane są w oparciu o odrębny regulamin.*

*1) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalach pokrywane są przez użytkowników tych lokali.*

**4.4 Koszty zużycia ciepła na cele ogrzewania rozliczane są w oparciu o powierzchnię lokalu w m<sup>2</sup>.do których to zalicza się:**

- a) zakup gazu na każdą kotłownię (zgodnie z otrzymanymi fakturami za dostarczony gaz),
- b) obsługę techniczną (dozór, przeglądy, bieżące naprawy),
- c) zakup urządzeń technicznych do kotłowni, koszty energii elektrycznej.
- d)koszty centralnego ogrzewania wynikają z wysokości zaliczki na c.o., która to jest wyznaczana indywidualnie dla każdego budynku lub osiedla, w oparciu o rzeczywiste poniesione koszty ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym. Zaliczkowa stawka uzależniona jest od kosztów poniesionych na każdej kotłowni, które to są własnością danego budynku lub osiedla.

**4.5. Koszty domofonów** obejmujące konserwację urządzeń i drobne naprawy rozlicza się na nieruchomości.

**4.6. Koszty energii elektrycznej** służącej celem ogólnym rozlicza się na podstawie wskazań liczników, w zależności od miejsca ich powstawania .

**4.7. Koszty okresowych przeglądów, lustracji, ekspertyz, projektów itp. prac** w zależności od tego jakiego rodzaju działalności dotyczą, obciążają część mieszkalną i lokale usługowe.

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

**5.1.** Ustalone w wyniku rozliczenia koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na poszczególne lokale stanowią podstawę do określenia opłat za używanie lokali .

**5.2.** Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Nadwyżki przychodów nad kosztami tych lokali stanowiących część wspólną nieruchomości i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości..

**5.3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i mediów.**

*5.4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Opłaty za używanie lokalu są wnoszone z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielni przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.*

*5.5. W ramach opłat pobieranych za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości - należyty stan techniczny i estetyczny, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.*

**5,6 Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2020 r. Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr.1A/2020r.**

Opracowała: M. Bujak.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Zbigniew Woźniak

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
Michał Eichstaedt

GŁÓWNI KASZOWY  
Mariana Bujak