

## ***Regulamin***

*rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej  
Budowlanych w Giżycku*

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki rozliczeń kosztów energii cieplnej, która jest szczegółowo unormowana w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz dla podgrzania wody użytkowej.”
3. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
  - 1) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) najemcę lokalu mieszkalnego,
  - 3) nie będącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego /wykluczony, wykreślony/.

#### **§ 2**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) dostawę gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
  - 4) wywóz nieczystości stałych,
  - 5) podatek od nieruchomości,
  - 6) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 7) koszty utrzymania domofonów,
  - 8) koszty utrzymania i konserwacji zbiorczych anten telewizyjnych,
  - 9) koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
  - 10) sprzątanie klatek schodowych,
  - 11) energia elektryczna w częściach wspólnych nieruchomości.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat.

4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z zastrzeżeniem postanowień: punktu IV niniejszego regulaminu odnoszącego się do zimnej wody i odprowadzania ścieków, § 15 wywozu nieczystości stałych, § 16 gazu sieciowego, § 19 energii elektrycznej.

### § 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2,3 i 4 jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty:
  - 1) dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze,
  - 2) wywozu nieczystości stałych,
  - 3) sprzątanía klatek schodowychrozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w mieszkaniu nie mieszka żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
3. Koszty:
  - 1) dostawy energii elektrycznej,
  - 2) domofonów,
  - 3) anteny TVrozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach.
4. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia.
5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się wg wskazań tych urządzeń.

### § 4

Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali to przyjmuje się powierzchnię z przydziału lub umowy nabycia lokalu.

## II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI

### § 6

1. Koszty eksploatacji budynków i terenów osiedlowych obejmują wydatki na:
  - 2) utrzymanie terenów osiedlowych – ich sprzątanía i odśnieżanie, pielęgnację i odnawianie zieleni osiedlowej, sprzątanía i odśnieżanie chodników przyległych do nieruchomości Spółdzielni,
  - 3) opłaty bankowe, pocztowe, skarbowe i pozostałe,

- 4) ubezpieczenie budynków i innych składników majątkowych Spółdzielni,
  - 5) utrzymanie administracji ogólnej oraz działalności organów samorządowych,
  - 6) bieżącą konserwację budynków i urządzeń technicznych,
  - 7) usuwanie awarii w instalacjach technicznych budynków, koszty transportu i koszty zakupu materiałów,
  - 8) inne koszty związane bezpośrednio z administrowaniem budynkami i obsługą mieszkańców.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

### **III. OPŁATY NA FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 7**

1. Opłaty z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych spółdzielni wynikają z potrzeb remontowych spółdzielni i zatwierzonego planu remontowego na rok ustalania opłat.
2. Stawki opłat na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. W ramach ustalonych opłat na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione opłaty na zadania remontowe specjalne.
4. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez użytkowników odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie odpisami na fundusz remontowy może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty robót remontowych.  
Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### **IV. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW**

#### **§ 8**

1. Odczytywanie wskazań wodomierzy dokonuje się cyklicznie w okresach półrocznych: na koniec czerwca i koniec każdego roku.
2. Odczytywanie wskazań wodomierzy dokonuje się każdorazowo przy zmianie ceny wody i odprowadzania ścieków oraz zmianie użytkownika lokalu.
3. O terminie przeprowadzenia odczytów użytkowników lokali powiadamia się z siedmiodniowym wyprzedzeniem.
4. Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej wody wynikającej z dokonanego odczytu (stan wodomierza).

## § 9

1. Użytkownicy lokali posiadający indywidualne wodomierze uiszczają miesięcznie opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków zaliczkowo wg średniego zużycia wody w lokalu w roku poprzedzającym.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wg rzeczywistego zużycia dokonuje się w danym budynku w półrocznych okresach rozliczeniowych oraz przy zmianie ceny wody i odprowadzenia ścieków jak również przy zmianie użytkownika lokalu.
3. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości pobranej wody.
4. Opłata za wodę i odprowadzenie ścieków jest sumą:
  - a) iloczynu ceny 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków i liczby zużytej wody,
  - b) miesięcznej opłaty stałej z tytułu: odczytywania i rozliczania kosztów zużycia wody w wysokości 50 % ceny 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków.
5. Użytkownicy lokali posiadający zainstalowane indywidualne wodomierze zobowiązani są do udostępnienia lokali w celu dokonywania okresowych odczytów wodomierzy i kontroli ich stanu technicznego, jak również mają obowiązek zgłaszać niezwłocznie nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierzy.
6. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu lub stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierza lub w przypadku nie udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierza, należność za zużycie wody i odprowadzenie ścieków będzie naliczana według średniego zużycia wody na osobę w danym budynku w okresie rozliczeniowym w oparciu o wodomierz główny.

## § 10

1. Użytkownicy lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze uiszczają miesięcznie opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków wg średniego zużycia wody na osobę w danym budynku w roku poprzednim w oparciu o wodomierz główny.
2. Opłata za wodę i odprowadzanie ścieków jest iloczynem: ceny 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków, średniego zużycia na osobę oraz liczby osób.

## § 11

1. Koszt wody i odprowadzenia ścieków wynikający z różnicy pomiędzy zużyciem wykazany przez wodomierz główny a sumą zużycia wody z wodomierzy indywidualnych traktuje się jako koszt utrzymania części wspólnej budynku.
2. Koszt, o którym mowa w ust. 1 rozliczany jest w danym budynku w przyjętym półrocznym okresie rozliczeniowym proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalach mieszkalnych i płatny jest w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

## § 12

1. Liczbę osób w lokalach i budynkach ustala się w oparciu o ewidencję prowadzoną w Spółdzielni.
2. Ewidencję prowadzi się w oparciu o ewidencję osób zamieszkałych w lokalu.

## **V. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 13**

1. Koszty podatku od nieruchomości dotyczącego nieruchomości Spółdzielni, które są przeznaczone do wyodrębnienia ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na:
  - podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - podatek od lokali mieszkalnych,
  - podatek od lokali użytkowych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu podatku od nieruchomości ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o obowiązujące stawki podatku w roku, na który ustalone są opłaty proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i charakteru przeznaczenia lokalu (lokal mieszkalny, lokal użytkowy, pozostałe lokale). Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza i dokonano zmiany przeznaczenia lokalu, to skutki podwyższonego podatku są uwzględniane w naliczanej opłacie dla danego lokalu.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z gminą. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny przypadających na ich lokale z tytułu opłat za używanie lokalu.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW**

### **§ 14**

1. Ponożone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
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. Natomiast koszty wieczystego użytkowania naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny przypadających na ich lokale z tytułu opłat za używanie lokalu.

## **VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH**

### **§ 15**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez Spółdzielnię obciążają użytkowników lokali w następujący sposób:
  - jeżeli odbiorca nieczystości obciąża Spółdzielnię wg ceny na jedną zamieszkałą osobę w zasobie Spółdzielni, to użytkownik lokalu jest obciążony na tych samych zasadach tj. ilość osób zamieszkałych w lokalu mnożona przez obowiązującą cenę za wywóz,
  - jeżeli odbiorca nieczystości obciąża Spółdzielnię wg cen za ilość dokonanych wywozów, dzierżawę pojemników i kontenerów oraz dodatkowo za wywóz nieczystości wielkogabarytowych, to użytkownik opłaca w terminie ustalonym przez Spółdzielnię miesięczne zaliczki obliczone wg planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości dzielonych na ilość osób zamieszkałych objętych tym wywozem, a następnie w okresach rocznych dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na osobę zamieszkałą.
2. Nadpłaty zostają zaliczone na poczet wpłat bieżącego czynszu, natomiast niedopłaty należy wnieść w terminie 30 dni od daty otrzymania ostatniego rozliczenia.

## **VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO**

### **§ 16**

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze budynkowe koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
2. W ramach opłat za używanie lokali (czynsz) użytkownicy lokali obciążeni są opłatami zaliczkowymi za zużycie gazu liczonymi w zł/osobę miesięcznie. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest na podstawie planowanych kosztów zużycia gazu. Jeżeli w mieszkaniu nie mieszka żadna osoba, do naliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się jedną osobę. W okresach rocznych dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na osobę zamieszkałą.
3. Nadpłaty zostają zaliczone na poczet wpłat bieżącego czynszu, natomiast niedopłaty należy wnieść w terminie 30 dni od daty otrzymania ostatniego rozliczenia

## **IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DOMOFONÓW**

### **§ 17**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację w tych budynkach.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość lokali wyposażonych w instalację domofonu miesięcznie.

## **X. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA ORAZ KONSERWACJI TELEWIZYJNYCH ANTEN ZBIORCZYCH**

### **§ 18**

Koszty eksploatacji i utrzymania anten zbiorczych – AZART obejmują wyłącznie koszty eksploatacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów publicznej telewizji i radia. Koszty ewidencjonowane są na budynki wyposażone w taką instalację.

Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji instalacji AZART ustala się zgodnie z planem finansowym Spółdzielni w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość lokali znajdujących się w budynkach wyposażonych w instalację AZART miesięcznie.

## **XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZBEJ**

### **§ 19**

1. Koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, piwnic, terenów przydomowych oraz ulic osiedlowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
2. W ramach opłat za używanie lokali (czynsz) użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych obciążeni są opłatami zaliczkowymi za zużycie energii elektrycznej liczonymi w zł na lokal. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest na podstawie planowanych kosztów zużycia energii elektrycznej.
3. W okresach rocznych dokonywane jest rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przypadających na lokal.
4. Nadpłaty zostają zaliczone na poczet czynszu, a niedopłaty należy wnieść w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia.

## **XII. ROZLICZANIE KOSZTÓW SPRZĄTANIA KLATEK**

### **§ 20**

1. Koszty za sprzątnięcie klatek, korytarzy piwnic są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości wg załącznika do umowy i rozliczane do ilości osób zamieszkałych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu sprzątnięcia klatek schodowych ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość osób zamieszkałych w danej nieruchomości.

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

### **§ 21**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

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

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:

- 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
  - 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt. 1).
2. 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 za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

## § 22

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.01.2009 roku (uchwała Nr 1/2009) i obejmuje pierwszy okres rozliczeniowy od dnia 1.01.2009 roku.

---

Sekretarz Rady Nadzorczej

---

Przewodniczący Rady Nadzorczej



