

## REGULAMIN

### ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

#### SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Nad Odrą” WE WROCŁAWIU

Na podstawie § 82 ust. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” w niniejszym regulaminie określa się szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale.

#### I. Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Ilekroć w regulaminie tym jest mowa o:
  - 1) użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
    - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, będących właścicielami lub współwłaścicielami lokali,
    - b) nie będących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczami spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
    - c) najemców lokali,
    - d) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
  - 2) odrębnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,

- 3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku użytkownika lokalu,
- 4) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, (w szczególności piwnicę, komórkę) będące częścią składową lokalu, nawet jeśli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości,
- 5) udziale w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
- 6) lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu (w tym użytkowe), garaże, jak również miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
- 7) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
- 8) osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1 niniejszego paragrafu.
- 9) przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.
- 10) pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.
- 11) gospodarce zasobami mieszkaniowymi – rozumie się przez to gospodarkę lokalami mieszkalnymi lub lokalami użytkowymi stanowiącymi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa lub przedmiot odrębnej własności lokalu oraz garażami i miejscami postojowymi stanowiącymi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego.

- 12) spółdzielczym prawie do lokalu - rozumie się przez to lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 13) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Odrą” we Wrocławiu.
- 14) Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni – rozumie się przez to:
- a. stanowiące własność Spółdzielni nieruchomości służące prowadzeniu działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej,
  - b. stanowiące własność Spółdzielni nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
  - c. stanowiące własność Spółdzielni nieruchomości niezabudowane.

## § 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
5. Osoby wymienione w ust. 1-4 uczestniczą w pokrywaniu określonych dla nich kosztów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
7. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywającymi się z latami kalendarzowymi.
8. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Podstawowym elementem planu gospodarczego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów. Proces planowania powinien uwzględniać m. in:
  - 1) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami,
  - 2) poniesione koszty,
  - 3) poziom przewidywanej inflacji na dany rok,
  - 4) zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości),
  - 5) zmiany cen wynikające z umów na usługi komunalne,
  - 6) zmiany wysokości wynagrodzeń wykonawców usług świadczących je dla Spółdzielni,
  - 7) inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań Spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.
9. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości opłat, dokonywana jest korekta planu

gospodarczego.

### § 3

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

### § 4

1. Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
2. Pomocniczymi jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju są również:
  - 1) lokal,
  - 2) udział w nieruchomości wspólnej,
  - 3) osoba,
  - 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
  - 5) inne jednostki wynikające ze specyfiki kosztów.
3. Pomocnicze jednostki rozliczeniowe stosuje się w przypadkach przewidzianych w tym i innych Regulaminach w których zostały one ujęte. W pozostałym zakresie do rozliczania kosztów gospodarki zasobami stosuje się podstawową jednostkę rozliczeniową.

### § 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnym

i gospodarczym celom użytkownika.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zalicza się powierzchnię miejsca oznakowanego oraz ułamkowy udział w powierzchni ogólnej (wspólnej) danego garażu.

## § 6

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych przyjmuje się osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu, z wyłączeniem najemców lokali.
2. Zmiany w opłatach liczonych od ilości osób zamieszkałych uwzględniane są z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zgłoszona zmiana przez użytkownika uprawnionego do złożenia zgłoszenia.
3. Użytkownicy lokali mają obowiązek:
  - 1) wypełnienia zgodnie ze stanem faktycznym i przekazania Spółdzielni oświadczeń przygotowanych przez Spółdzielnię w sprawie aktualizacji danych osób faktycznie zamieszkałych w lokalu,
  - 2) informowania Spółdzielni o zmianie ilości osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu w terminie 7 dni od dnia zmiany w celu prawidłowego naliczania przez Spółdzielnię opłat mieszkaniowych w składnikach przeliczanych w stosunku do ilości osób zamieszkałych.
4. W przypadku niedopełnienia przez osoby, o których mowa powyżej obowiązków udzielania informacji o danych osób zamieszkałych w lokalu zgodnie ze stanem faktycznym, Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i stwierdzeniu nieprawidłowości w tym zakresie, zastrzega sobie prawo naliczenia należnych opłat mieszkaniowych za okres wcześniejszy. Jednocześnie, w przypadku członków Spółdzielni, Zarząd stosować może rygory wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni.
5. W przypadku, gdy wg oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik

podaje „0” osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń kosztów dla których jednostką rozliczeniową w Spółdzielni jest ilość osób przyjmuje się opłaty (zaliczki) w wysokości ustalonej jak za jedną osobę.

6. O wystąpieniu nieprawidłowości w zakresie dopełnienia obowiązku prawidłowego zgłoszenia ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu lub zmiany ilości tych osób może w szczególności świadczyć:
  - 1) zwiększenie średniego miesięcznego zużycia ilość wody w stosunku do analogicznego okresu-o więcej niż: 3 m<sup>3</sup> wody zimnej lub 2 m<sup>3</sup> wody ciepłej;
  - 2) otrzymanie przez Spółdzielnię od dwóch osób zamieszkałych na danej nieruchomości pisemnych informacji o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
7. Po stwierdzeniu nieprawidłowości na podstawie informacji uzyskanych w sposób opisany w ust. 6 decyzją Zarządu Spółdzielni koryguje się ilość osób zamieszkałych w danym lokalu i powiadamia się pisemnie użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu o korekcie oraz nowym wymiarze opłat. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia zastrzeżeń do korekty w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o korekcie ilości osób.

## **II. Składniki poszczególnych grup kosztów**

### **§ 7**

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane z podziałem na:

- 1) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
- 2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- 4) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni innych niż przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- 5) koszty związane z remontem zasobów mieszkaniowych.

## § 8

1. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się :
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
  - 2) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - 3) opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a w szczególności:
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania nieruchomości wspólnych, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ogólnego użytku, koszty dostawy energii elektrycznej ogólnego użytku, oraz koszty zbiorowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
  - 2) koszty utrzymania technicznego nieruchomości - m.in. koszty konserwacji i napraw (planowych i awaryjnych) instalacji oraz urządzeń wod.-kan., c.o., c.w.u., gazowych, elektrycznych, domofonowych, utrzymania zieleni, osłon śmietnikowych, pogotowia technicznego, przeglądów technicznych budynków, dezynsekcji i deratyzacji oraz koszty utrzymania czystości i porządku,
  - 3) koszty administracji i zarządzania,
  - 4) koszty ubezpieczenia nieruchomości, z wyłączeniem ubezpieczenia nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatki od nieruchomości, z wyłączeniem części przypadającej na nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:
  - 1) koszty dostawy energii elektrycznej i cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
  - 2) koszty wywozu nieczystości i usług porządkowych,
  - 3) koszty konserwacji oraz koszty remontów,



- 4) koszty ubezpieczenia mienia,
- 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatki od nieruchomości w części przypadającej na te nieruchomości.

Koszty te, w części nie pokrytej przytłkami oraz wpływami z własnej działalności Spółdzielni, rozlicza się na lokale stanowiące przedmiot własnościowych spółdzielczych prawa do lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz na lokale stanowiące odrębny przedmiot własności, należące do członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

4. Zarząd Spółdzielni tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na remonty poszczególnych nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

### **III. Zasady rozliczania kosztów**

#### **§ 9**

Zasady rozliczania kosztów:

- 1) dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków, podgrzania wody oraz ustalania opłat dla lokali z tego tytułu zostały określone w odrębnym regulaminie.
- 2) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków zostały określone w odrębnym regulaminie.

#### **§ 10**

W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie ma zawartej umowy na dostawę energii elektrycznej na potrzeby lokalu z zakładem energetycznym zasady ustalania opłat z tytułu poboru energii elektrycznej na potrzeby lokalu uzależnione są od możliwości określenia rzeczywistego poboru energii elektrycznej i tak:

- 1) w przypadku możliwości określenia wielkości poboru na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej (nie rozliczanego przez dostawcę np. dla zespołu garaży) – roczny koszt poboru energii elektrycznej określany jest na podstawie wskazań tego licznika i

obowiązujących stawek taryfowych dostawcy. Jeżeli w danym zespole lokali występują lokale opomiarowane za pomocą podliczników, które zamontowano za zgodą Spółdzielni – to od rocznych kosztów odejmowane są koszty wynikające z rocznego poboru z podliczników, a różnica rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali nieopomiarowanych (bez podliczników). Ostateczny wynik rozliczenia jest różnicą pomiędzy kosztem przypadającym na dany lokal a zaliczkami wpłaconymi w trakcie okresu rozliczeniowego.

- 2) wskazania podliczników wewnątrz lokalu nie będą uwzględniane po upływie ważności cechy legalizacyjnej licznika, a także w przypadku kiedy licznik nie został udostępniony do odczytu lub użytkownik lokalu nie przekazał odczytu na koniec okresu rozliczeniowego pomimo pisemnej informacji ze Spółdzielni o konieczności udostępnienia lokalu lub podania odczytu w ustalonym terminie. W takim przypadku lokal będzie rozliczony wraz z lokalami nieopomiarowanymi, a wynik rozliczenia nie będzie podlegał korekcie – nawet z uwagi na podanie stanu, ale po danym okresie rozliczeniowym. Stan podlicznika w następnym okresie będzie traktowany jako stan początkowy, ale pod warunkiem, że zostanie on spisany i potwierdzony przez pracownika Spółdzielni.
- 3) na poczet rozliczenia kosztów energii elektrycznej na potrzeby wewnętrzne lokalu ustalane są miesięczne zaliczki proporcjonalnie do powierzchni lokali (opomiarowanych i nieopomiarowanych). Zaliczki ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o rzeczywiste koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego i prognozowany wzrost kosztów zakupu energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym. Wysokość miesięcznych przedpłat (zaliczek) może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany cen, które nie zostały przewidziane w prognozie. Zaliczki te nie są uchwalane przez Radę Nadzorczą podobnie jak zaliczki na pokrycie kosztów innych mediów energetycznych.
- 4) przy braku możliwości określenia rzeczywistego poboru energii elektrycznej, a tym samym jej kosztu dla lokali ustalany jest miesięczny ryczałt odniesiony do powierzchni danego lokalu. Wysokość ryczałtu ustala Zarząd Spółdzielni. Obciążenie wynikające z ustalonego ryczałtu nie polega na rozliczeniu, ale jest odejmowane od kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku.

## § 11

1. Koszty wywozu nieczystości ustalane są w oparciu o właściwy akt prawa miejskiego uchwalany przez Radę Miejską Wrocławia.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Zarząd Spółdzielni dokonuje wewnętrznego podziału kosztów i ustala stawki opłat z tytułu wywozu nieczystości i eksploatacji pojemników na zasadach ustalonych we właściwym akcie prawa miejskiego uchwalonym przez Radę Miejską Wrocławia, przy czym każdorazowo o zmianie tych zasad i wysokości opłat Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich użytkowników lokali.

## § 12

1. Koszty zbiorowego odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych wynikają z faktur wystawianych przez MPWiK na podstawie taryfy zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia, czyli są kosztami niezależnymi od Spółdzielni.
2. Na poczet pokrycia kosztów odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustalane są miesięczne opłaty proporcjonalne do powierzchni użytkowej lokali
3. Opłaty ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszt prognozowany w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wyniku z poprzedniego okresu (roku kalendarzowego). Wysokość miesięcznych opłat może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany taryfy, której wysokości nie przewidziano w prognozie.

## § 13

1. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości rozdziela się na koszty dotyczące nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz dotyczące nieruchomości wspólnych.
2. Koszty podatku od nieruchomości dotyczące nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni dzieli się na koszty dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego użytku oraz pozostałe.
3. Koszty podatku od nieruchomości dotyczące nieruchomości wspólnych rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty podatku od nieruchomości dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania rozlicza się na wszystkie lokale

proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

5. Koszty podatku od nieruchomości dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni nieprzeznaczonych do wspólnego korzystania rozlicza się na lokale stanowiące przedmiot spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz na lokale stanowiące odrębny przedmiot własności należące do członków spółdzielni proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
6. Osoby uprawnione do spółdzielczych praw do lokali dokonują zwrotu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali z wyłączeniem powierzchni lokali będących przedmiotem odrębnej własności. Koszty te mogą być przez Zarząd rozłożone na raty na okres maksymalnie 5 lat.

#### § 14

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu rozdziela się na koszty dotyczące nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz dotyczące nieruchomości wspólnych.
2. Koszty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu dotyczące nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni dzieli się na koszty dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego użytku oraz pozostałe.
3. Koszty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu dotyczące nieruchomości wspólnych rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Koszty opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni nieprzeznaczonych do wspólnego korzystania rozlicza się na lokale stanowiące przedmiot spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz na lokale stanowiące odrębny przedmiot własności należące do członków spółdzielni proporcjonalnie

do ich powierzchni użytkowej.

### § 15

1. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się na podstawie faktur dostawcy obejmujących koszty zmienne zużycia energii elektrycznej i opłaty stałe.
2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku (tzw. administracyjnej) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Po zakończeniu roku kalendarzowego ustala się różnicę pomiędzy kosztami a wpływami, a powstałe saldo podlega rozliczeniu na zasadach wynikających z § 2 ust. 6 niniejszego regulaminu.
3. Miesięczne opłaty na poczet pokrycia kosztów energii elektrycznej ustala Zarząd Spółdzielni. Wysokość miesięcznych opłat może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany cen, które nie zostały przewidziane w prognozie lub ze względu na wystąpienie obciążenia za zużycie tzw. „energii biernej.”

### § 16

1. Koszty utrzymania technicznego nieruchomości wspólnych obejmują w szczególności koszty pogotowia technicznego Spółdzielni, koszty utrzymania zieleni, koszty konserwacji instalacji i urządzeń (w tym koszty osobowe konserwatorów i zużytych materiałów) oraz przeglądów okresowych stanu technicznego budynków oraz koszty utrzymania czystości i porządku.
2. Koszty przeglądów okresowych stanu technicznego budynków ustala się z uwzględnieniem wymaganej odrębnymi przepisami częstotliwości dokonania danego rodzaju przeglądów i z zastosowaniem okresowej weryfikacji cen rynkowych wykonawców poszczególnych usług konserwacyjnych.
3. Koszty utrzymania technicznego nieruchomości wspólnych rozliczane są na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

### § 17

1. Do kosztów administracji i zarządzania zalicza się w szczególności wszystkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników

lokali, to jest w szczególności: wynagrodzenia pracowników z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, koszty usług świadczonych przez osoby trzecie, w tym w szczególności usług prawnych, informatycznych, doradczych, wynagrodzenia członków organów spółdzielni.

2. Koszty administracji i zarządzania rozliczane są na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Koszty administracji i zarządzania zasobami w Spółdzielni ustala się bazując na kosztach poniesionych w okresie poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem m.in. zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

### **§ 18**

1. Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia.
2. Koszty ubezpieczenia nieruchomości wspólnych oraz koszty ubezpieczenia nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytku rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Koszty ubezpieczenia nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni nieprzeznaczonych do wspólnego użytku rozlicza się na lokale będące przedmiotem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, należących do członków Spółdzielni - proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

## **VI. Fundusz remontowy**

### **§ 19**

1. Wysokość opłat na fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni, uwzględniając w szczególności potrzeby poszczególnych nieruchomości zwłaszcza w zakresie remontów i termomodernizacji, wyniki przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń oraz ewentualne zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów i odsetek z tym związanych na cele remontowe, termomodernizacyjne lub inne.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona w ramach

jednego funduszu remontowego.

3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego postanowienie § 19.3 stosuje się odpowiednio.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu. Szczegółowe gospodarowanie funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

### **VIII. Rozliczanie zaliczek**

#### **§ 20**

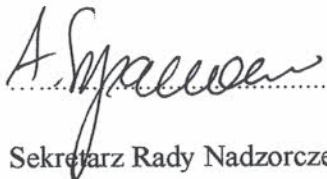
Nadwyżkę kwot pobranych przez Spółdzielnię w formie zaliczek, powstałą po rozliczeniu danego kosztu - zalicza się na poczet innych wymagalnych zobowiązań użytkowników lokali wobec Spółdzielni. W przypadku istnienia kilku zobowiązań nadwyżka podlega zarachowaniu w pierwszej kolejności na poczet najdalej wymagalnych zobowiązań. W przypadku, gdy brak jest zobowiązań wymagalnych na poczet, których zaliczona ma zostać nadwyżka, zostaje ona zaliczona na poczet przyszłych zobowiązań z tytułu opłat.

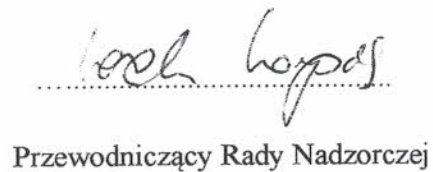
### **IX. Postanowienia końcowe**

#### **§ 21**

1. Określone na podstawie niniejszego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty wnoszone są przez użytkowników lokali z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy. W przypadku opóźnienia w zapłacie Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Traci moc dotychczasowy „REGULAMIN ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SM "NAD ODRA" .”

4. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą, obowiązuje od dnia uchwalenia.

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej



Uchwała Nr 5/2017  
Rady Nadzorczej z dnia 25.04.17.

**w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczeń Kostów Gospodarki Zasobów Mieszkalnych  
S.M. „Nad Odrą”.**

Rada Nadzorcza na podstawie § 82 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Zatwierdzić **Regulamin Rozliczeń Kostów Gospodarki Zasobów Mieszkalnych S.M. „Nad Odrą”**

§ 2

**Regulamin Rozliczeń Kostów G.Z.M.** stanowi załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem z dniem podjęcia.

Obecnych 4.....  
Za uchwałą głosowało 4.....  
Przeciw uchwale głosowało .....

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

*A. Sprawo*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*Wojciech Wypas*