

# **REGULAMIN**

## **rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży**

### **I. Postanowienia ogólne.**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkalnymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- 1) obsługą eksploatacyjną,
  - 2) dostawą zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzeniem ścieków,
  - 3) wywozem nieczystości stałych,
  - 4) zużyciem energii elektrycznej (na cele ogólne),
  - 5) podatkami: gruntowym, od nieruchomości, opłatami za wieczyste użytkowanie terenów oraz ubezpieczeniami majątkowymi zasobów mieszkalnych,
  - 6) robotami konserwacyjnymi,
  - 7) odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkalnych,
  - 8) utrzymaniem dźwigów,
  - 9) dostawą ciepła,
  - 10) spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.
2. Jednostką rozliczeniową w pozycjach: 1, 5, 6, 7, 9 jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Dla pozycji 2, 3, 4, 8 jednostką rozliczeniową jest 1 osoba. Wymienione jednostki rozliczeniowe kosztów nie mają zastosowania do lokali opomiarowanych w pozycjach 2 i 9.
3. Dla składników kosztów, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup>, powierzchnię tę oblicza się według projektowej dokumentacji technicznej budynku. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m<sup>2</sup>. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp., powierzchnie służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
- Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego

pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnia przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie służące kilku użytkownikom lokalu (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

4. Dla składników kosztów, dla których jednostką rozliczeniową stanowi 1 osoba, uwzględnia się osoby zameldowane na pobyt stały i czasowy i osoby faktycznie zamieszkujące. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.
5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na poszczególne nieruchomości, w tym odrębnie dla lokali mieszkalnych i dla lokali użytkowych.
7. Koszty gospodarki lokalami użytkowymi są ewidencjonowane i rozliczane łącznie dla całej Spółdzielni.
8. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo – finansowy.
9. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami dokonywana jest: korekta planu rzeczowo – finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
10. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkalnymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
11. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu remontowego tej nieruchomości.
12. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

## **II. Zasady rozliczania kosztów.**

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej (eksploatacji podstawowej) obejmują wydatki Spółdzielni na:

- a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynku,
- b) utrzymanie personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- c) inne wydatki (między innymi: narzut kosztów ogólnych Spółdzielni, prowizje bankowe i konwoje, niedobory na wodzie i ściekach, nie odliczony podatek VAT).

Rozliczenie kosztów obsługi eksploatacyjnej dokonuje się w następujący sposób:

- a) kosztami dającymi się bezpośrednio przyporządkować poszczególnym nieruchomości obciąża się te nieruchomości,
- b) pozostałe koszty o charakterze ogólnym rozlicza się proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej zasobów.

Rozliczenia kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni tych lokali z wprowadzeniem współczynników korekcyjnych do ustalonych opłat eksploatacyjnych:

a) w budynkach pięciokondygnacyjnych dla kondygnacji:

- I i V - 0,95
- IV - 1,00
- II i III - 1,05

b) dla lokali posiadających kuchnie z pośrednim oświetlenia - 0,90.

2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalone na podstawie ilości wody dostarczonej do budynków i ceny jednostkowej wody i ścieków.

Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się:

- a) w lokalach nie wyposażonych w wodomierze z winy użytkownika (brak zgody) rozliczenie kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków, ryczałtem od ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. Podstawę do ustalenia opłat ryczałtowych stanowi max miesięczne zużycie wody na 1 osobę w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w roku poprzedzającym wprowadzenie opłaty ryczałtowej zwiększone o 30%. Opłaty za ilość ścieków sanitarnych odprowadzonych do kanalizacji sanitarnej przyjmuje się w wysokości równej zużyciu wody zimnej i ciepłej, ustalonym wg w/w zasad. Opłaty ryczałtowe za dany rok ustala Zarząd Spółdzielni podejmując stosowną uchwałę.
- b) w lokalach nie wyposażonych w wodomierze z winy użytkownika (brak zgody) rozliczenie kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków, ryczałtem od ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
- c) w przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb, wodomierzy, przez użytkownika lub braku wskazań, rozliczenia kosztów dokonuje się w oparciu o wskazania z ostatnich 12 m-cy poprzedzających nieprawidłowe wskazania a w których stwierdzono poprawność pracy wodomierzy. Koszty napraw i legalizacji wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Przy powtarzających się w/w sytuacjach Zarząd Spółdzielni

może podjąć uchwałę o rozliczaniu użytkownika ryczałtem. O podjęciu uchwały użytkownik zostanie zawiadomiony na piśmie.

- d) w przypadku wymiany wodomierzy i stwierdzenia nieprawidłowości wskazań przed wymianą, rozliczenie kosztów dokonuje się w oparciu o średnie zużycie wskazań nowych wodomierzy.
- e) w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody przez użytkownika / część wody jest pobierana poza wodomierzem, a pozostała naliczana przez wodomierz/ rozliczenia kosztów dokonuje się ryczałtem od ilości zamieszkałych osób w lokalu ( $7\text{m}^3/\text{osobę}$ ), pomniejszoną o ilość wody naliczoną przez istniejący wodomierz. Kosztami przywrócenia instalacji wodociągowej do prawidłowego stanu obciąża się użytkownika lokalu.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali Spółdzielnia dokonuje w okresach rocznych lub innych ustalonych przez Zarząd.

Użytkownicy lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze wnoszą comiesięczne zaliczkowe opłaty za wodę i ścieki ustalone na podstawie przeciętnego zużycia przypadającego na jeden miesiąc.

Ostateczne (roczne) rozliczenie z tytułu zużycia wody (zimnej i podgrzanej) oraz odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych sporządzane są po dokonaniu odczytów wodomierzy. Koszty związane z wodą zużywaną na cele ogólne budynku oraz różnice wynikające ze wskazań wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczeń ryczałtowych są rozliczane w pozostałych kosztach obsługi eksploatacyjnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

- 3. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za gospodarkę odpadami komunalnymi uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu Miasta. Rozliczenia kosztów gospodarki odpadami komunalnymi na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. Obciążenie lokali użytkowych kosztami gospodarki odpadami komunalnymi jest uzależnione od rodzaju prowadzonej działalności i powierzchni użytkowej lokalu i ustala je Zarząd Spółdzielni
- 4. Koszty zużycia energii elektrycznej używanej do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ilości zamieszkałych w lokalu osób.
- 5. Wydatki z tytułu podatków: gruntowego, od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Jeśli charakter lokali powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni z tego tytułu, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.
- 6. Koszty robót konserwacyjnych, nie będących remontami w świetle obowiązujących przepisów, są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Obciążenie  $1\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.
- 7. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Zarząd Spółdzielni w wysokości zapewniającej pokrycie niezbędnych (podstawowych) potrzeb związanych z remontami zależącymi do obowiązków

Spółdzielni. Wysokość tych odpisów jest ustalona w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W ustalonej wysokości odpisów mogą być wyodrębnione odpisy na zadanie specjalne – ustalone w planie remontowym (np. poprawa izolacyjności budynków, wymiana opomiarowania c.o., c.w., z.w. itp.).

8. Koszty utrzymania (eksploatacji) dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na nieruchomości wyposażone w dźwigi. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu. Lokale zlokalizowane na I piętrze obciążane są w wysokości 50%. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób.
9. Koszty dostawy ciepła i ciepłej wody i sposób ich rozliczania są określone w zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę.
10. Kredyty mieszkaniowe do spłaty długoterminowej rozliczane są według obowiązujących przepisów z użytkownikami zamieszkałymi w budynkach, których budowa finansowana była tymi kredytami.

### **III. Opłaty za używanie lokali.**

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeciętne obciążenia lokali stanowią podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości opłat należnych za użytkowanie: lokali na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, lokali na prawach odrębnej własności, mieszkań wynajmowanych.
2. Osobom zajmującym lokale bez tytułu prawnego możliwe jest ustalenie opłat wyższych niż wynikające z obowiązującego Regulaminu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Opłaty za lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umów najmu są unormowane w Regulaminie najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”.
4. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów przeciętne obciążenia lokali użytkowych stanowią podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości obciążeń kosztami lokali zajmowanych na potrzeby własne. Wysokość czynszu najmu lokali użytkowych nie jest związana z tymi kosztami, lecz wynika z warunków najmu.
5. Opłaty należne za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidywanych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło, z przyczyn leżących po stronie użytkownika, po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie.  
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, jednak nie dłużej niż za 30 dni od faktycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie z co najmniej 1-no tygodniowym wyprzedzeniem.

7. Opłaty za używanie lokalu płatne są do dnia 25-każdego miesiąca, którego opłata dotyczy. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek za zwłokę, jeśli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i uregulował on należną opłatę.
8. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników poprzez wywieszenie stosownych informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.  
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali użytkowych, użytkownicy tych lokali powiadamiani są na piśmie.
10. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewami pocztowymi i bankowymi na rachunek Spółdzielni.
11. Jeżeli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące z wyjątkiem pkt. 4 Rozdz. I, pod warunkiem:
  - zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
  - dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencja ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego lub innego udokumentowania czasowej nieobecności (również poprzez złożenie oświadczenia).

#### **IV. Opłaty za garaże**

1. W garażach wielostanowiskowych: eksploatację prowadzi Spółdzielnia, a użytkownicy miejsc postojowych wnoszą opłaty na pokrycie wszystkich kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem obiektu (koszty remontu, konserwacji, energii elektrycznej, opłaty związane z podatkami: gruntowym, od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie terenu i pozostałe koszty).
2. W pozostałych garażach użytkownicy wnoszą opłaty nie niższe niż ponoszone przez Spółdzielnię wydatki na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży oraz podatki (gruntowy, od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenia).

Remonty i konserwacje użytkownicy garaży wykonują we własnym zakresie i na własny koszt.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 6 listopada 2013 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały o jego zatwierdzeniu.

Traci moc Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży uchwalony w dniu 14.03.2008 roku oraz Aneks Nr 1 z dnia 23.12.2009 roku i Aneks Nr 2 z dnia 22.09.2010 roku do niniejszego Regulaminu..

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”