

# **R E G U L A M I N**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SZCZUCINIE**

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222)
- Ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).
- Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.)
- Ustawę z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623)
- Statut Spółdzielni.

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Regulamin ustala zasady określania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania i rozliczania opłat ponoszonych przez:
  - 1) osoby (będące i niebędące członkami Spółdzielni), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
  - 2) właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni,
  - 3) najemców lokali stanowiących własność Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w nieruchomości lub osiedlu.

5. Ponadto osoby, o których mowa w ust. 2-4, zobowiązane są do świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
6. Najemcy lokali mieszkalnych są obowiązani opłacać czynsz w wysokości odpowiadającej co najmniej kosztom eksploatacji i remontów.

## § 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **nieruchomości** - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty) i budynek lub zespół budynków zgodnie z kryteriami podziału Spółdzielni przyjętymi w uchwałach w sprawie określenia przedmiotów odrębnych własności lokali; Podział nieruchomości Spółdzielni określa załącznik nr 1 do regulaminu.
2. **jednostce rozliczeniowej** – należy przez to rozumieć nieruchomość zabudowaną budynkiem stanowiącą własność lub współwłasność Spółdzielni, z wydzielonym wspólnym urządzeniem pomiarowym (lub grupą urządzeń pomiarowych).
3. **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć:
  - α) grunt, na którym posadowiony jest budynek
  - β) części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali takie jak: fundamenty, dach, klatki schodowe, strychy, wózkownie, pralnie, oraz wszelkie urządzenia techniczne na nieruchomości służące ogółowi użytkowników (kotłownie w budynkach, instalacje: c.o., gazowe, elektryczne, wodno-kanalizacyjne itp.)
4. **nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni** - należy przez to rozumieć nie przeznaczone do wyodrębnienia nieruchomości Spółdzielni, a w szczególności:

nieruchomości zabudowane służące do prowadzenia działalności handlowej, usługowej, administracyjnej itp.,

  - a) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem budynków,
  - b) nieruchomości niezabudowane.
5. **użytkownika lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć:
  - a) członka Spółdzielni i osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
  - b) członka Spółdzielni i niebędącego członkiem właściciela lub współwłaściciela lokalu,
  - c) najemcę lokalu stanowiącego własność Spółdzielni,
  - d) osobę, która zamieszkuje w lokalu wspólnie z osobą, o której mowa w pkt a-c
  - e) osobę, zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego.
6. **lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
7. **lokalu o innym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokalne użytkowe i garaże);
8. **opłatach za lokale** - należy przez to rozumieć sumę opłat jakie zobowiązany jest ponosić użytkownik lokalu;
9. **opłatach niezależnych od właściciela** - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
10. **powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, aneksu kuchennego, spiżarni, przedpokoi, łazienek, wc. oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

11. **powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim.
12. **eksploatacji lokalu lub nieruchomości** - należy przez to rozumieć działania organizacyjno-techniczne i ekonomiczne związane z wykorzystywaniem nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem;
13. **utrzymaniu lokalu lub nieruchomości** - należy przez to rozumieć:
  - a) konserwację i remonty dla utrzymania prawidłowego stanu technicznego nieruchomości,
  - b) zarządzanie nieruchomością, w tym opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu i podatek od nieruchomości,
  - c) utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, domofonu oraz zieleni,
  - d) ubezpieczenie nieruchomości.
14. **remontu** - należy przez to rozumieć remonty wewnątrz lokalu oraz remonty nieruchomości wspólnej, które zgodnie z odrębnym regulaminem należą do obowiązków Spółdzielni, a także remonty mienia Spółdzielni.
15. **przeglądach obligatoryjnych** – należy przez to rozumieć czynności przewidziane w art. 62 Prawa budowlanego polegające między innymi na kontroli:
  - 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
    - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
    - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
    - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
  - 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; a także badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
  - 3) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne itp.
16. **planowanych kosztach** – należy przez to rozumieć koszty wynikające z założeń do planu gospodarczo-finansowego.

### § 3

1. Podstawę do ustalania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziałów członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
3. W pożytkach i przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczanych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nie uczestniczą:
  - a) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - b) niebędący członkami właściciele lokali,
  - c) najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni,

- d) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
4. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
  5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za lokale, zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
  6. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje na podstawie rzeczywistych kosztów po zakończeniu roku obrachunkowego.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się dla:

- 1) lokali stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni
- 2) lokali zarządzanych przez Spółdzielnię

#### **§ 4**

1. Lokale w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz lokale zarządzane przez Spółdzielnię obciążane są następującymi kosztami stanowiącymi koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
  - 1) wytworzenia i dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali,
  - 2) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 3) za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 4) zarządzania i eksploatacji nieruchomości, w tym:
    - a) podatku od nieruchomości
  - 5) remontów,
  - 6) fundusz wodomierzowy
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1,4,5 ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.

## **II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE**

#### **§ 5**

Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania są:

- 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) osoba zamieszkała w lokalu,
- 3) lokal,
- 4) wskazanie przyrządu pomiarowego,
- 5) wskazanie urządzenia pomiarowego.

#### **§ 6**

1. Jeżeli do przeliczania składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stosuje się „m<sup>2</sup>” powierzchni użytkowej lokalu to całkowity koszt za określone świadczenie liczony

jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszt jednostkowy stanowi iloraz tego kosztu i łącznej powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

2. Przypadający na dany lokal koszt ustala się poprzez przemnożenie kosztu jednostkowego przez powierzchnię użytkową lokalu.
3. Powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się zgodnie z zasadami obliczania powierzchni lokali określonych polską normą:

PN-70/B-023365 – dla budynków oddanych do eksploatacji przed 2002 r.

PN-ISO 9836 – dla budynków oddanych do eksploatacji po 2002 r.

## § 7

1. Na potrzeby ustalenia kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi – stanowi stawka opłaty ustalona przez Radę Miejską w Szczucinie,
2. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym ustala się w oparciu o oświadczenia użytkowników lokali
  - 1) Nie wlicza się do osób zamieszkałych w lokalu osób przebywających poza miejscem stałego zameldowania w okresie dłuższym niż 2 miesiące, w następujących udokumentowanych przypadkach: 12
    - 1) przebywania w zakładzie zamkniętym,
    - 2) wyjazdu za granicę,
    - 3) pobierania nauki w szkole lub na studiach poza miejscem stałego zamieszkania,
    - 4) delegowania do świadczenia pracy poza miejscem stałego zamieszkania,
    - 5) najmowania lokalu na podstawie umowy poświadczonej przez urząd skarbowy lub właściciela bądź zarządcę nieruchomości, w której znajduje się lokal,
    - 6) innych udokumentowanych.
  - 2) Zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu na potrzeby określenia kosztów ustalanych „od osoby” dokonuje się od następnego miesiąca po zgłoszeniu faktu przebywania poza miejscem stałego pobytu i jego udokumentowaniu.
  - 3) W lokalach mieszkalnych wynajmowanych lub oddawanych w bezpłatne używanie w całości, przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych zgłoszonych przez wynajmującego.

## § 8

1. Jeżeli do przeliczania składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest „lokal” to jest to koszt określonego świadczenia liczony proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości.
2. Przypadający na dany lokal koszt za określone świadczenie stanowi ryczałt, który może być różnicowany w przypadkach niejednakowej ilości zainstalowanych w poszczególnych lokalach danej nieruchomości, wodomierzy,

### **III. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI**

#### **III. 1. Koszty energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali**

## § 9

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali (centralnego ogrzewania) ustala się i ewidencjonuje odrębnie na poszczególne kotłownie.
2. Koszty centralnego ogrzewania ustala się w oparciu o faktyczne koszty wytworzenia energii cieplnej w eksploatowanych przez Spółdzielnie kotłowniach obejmujące :
  - 1) koszty bezpośrednie na które składają się:
    - a) koszty zakupu gazu.
    - b) koszty zakupu energii elektrycznej.
    - c) inne poniesione koszty związane z prawidłowym funkcjonowaniem kotłowni takie jak: konserwacje i naprawy budowlane, usługi remontowe, ekspertyzy techniczne, przeglądy obligatoryjne, dozór techniczny UDT, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, przeglądy p-poż +Bhp, koszt m<sup>3</sup> wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania, kanalizacja, opłata za wodomierz, koszty pracownika obsługi.
  - 2) koszty pośrednie na, które składają się:
    - a) koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni

## § 10

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione w okresie rozliczeniowym.
- 2 . Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
3. W przypadku, gdy w nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, koszty centralnego ogrzewania ustala się jak dla lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach.

## **II. 2 Ustalanie i rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków**

### § 11

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się i ewidencjonuje odrębnie na poszczególne nieruchomości wg wskazań wodomierzy głównych.
2. Koszt dostawy wody stanowi iloczyn ilości zużytej wody i obowiązujących cen dostawy wody, a koszt odprowadzenia ścieków – iloczyn ilości odprowadzanych ścieków i obowiązującej ceny odprowadzania ścieków.
3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków równa się sumie zużytej wody określonej na podstawie wskazania urządzenia pomiarowego.
4. Ilość dostarczanej do nieruchomości wody ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego.

### § 12

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione w okresie rozliczeniowym koszty na wszystkie lokale w nieruchomości, przy czym:
  - 1) ilość zużycia wody i odprowadzania ścieków ustala się jako sumę ilość zużycia wody wg wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach.  
Nadwyżka bądź niedobór pomiędzy zużyciem wykazany przez wodomierz główny a sumą ilości zużycia wody w poszczególnych lokalach rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zużycia wg wskazań indywidualnych wodomierzy,
  - 2) Różnica wynikająca z ilość zużycia wody wg wskazania wodomierza głównego i sumy ilości zużytej wody w lokalach , stanowi nadwyżkę bądź niedobór podlegającą rozliczeniu proporcjonalnie do:
    - a) ilości zużycia wynikających ze wskazań wodomierzy indywidualnych
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

#### **IV. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH**

##### **IV. 1 Ustalanie i rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości**

##### **§13**

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują w szczególności koszty:
  - 1) zarządu ogólnego Spółdzielni w części przypadającej na nieruchomość,
  - 2) koszty materiałów bezpośrednich,
  - 3) podatku od nieruchomości,
  - 4) amortyzacja
  - 5) ubezpieczenia mienia nieruchomości,
  - 6) konserwacji i utrzymania czystości nieruchomości wspólnej (parkingi , place zabaw, ciągi komunikacyjne, altanki śmietnikowe itp.)
  - 7) energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej (oświetlenie piwnic, klatek schodowych, oświetlenie przy domofonach)
  - 8) opłat abonamentowych za wodomierze główne,
  - 9) utrzymanie i konserwacja terenów zielonych(odśnieżanie , koszenie trawy)
  - 10) przeglądów technicznych budynków i badań sprawności instalacji technicznych budynków, określonych w prawie budowlanym
  - 11) remontów i konserwacji instalacji gazowej i elektrycznej
  - 12) usług kominiarskich
  - 13) remontów i konserwacji budynków
  - 14) wynagrodzeń pracowników administracji i narzutów na płace
  - 15) świadczeń na rzecz pracowników administracji
  - 16) nadwyżka kosztów z lat ubiegłych
  - 17) usług obcych
  - 18) inne koszty
2. Koszty zarządzania nieruchomościami rozlicza się i ewidencjonuje na poszczególne nieruchomości odrębnie.

3. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (lokalne użytkowe) koszty zarządzania nieruchomościami ustala się odrębnie dla lokali mieszkalnych i dla lokali o innym przeznaczeniu, które uwzględniają zwiększone koszty wynikające ze sposobu użytkowania.

4. Rozliczenie kosztów eksploatacji nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości.

#### **§ 14**

1. Przypadające na nieruchomość koszty zarządu ogólnego określa się wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.

2. Koszty podatku od nieruchomości ustala się na podstawie stawek uchwalonych przez właściwy organ gminy, uwzględniających obciążenia z tytułu prowadzenia w lokalach mieszkalnych działalności powodującej wzrost podatku od nieruchomości.

3. Podatek od nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni ewidencjonowany jest i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na:

podatek od lokali mieszkalnych,  
podatek od lokali użytkowych.

4. Koszty ubezpieczenia mienia nieruchomości stanowią wydatki Spółdzielni na pokrycie polis ubezpieczeniowych.

5. Koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych nieruchomości określa się na podstawie faktur otrzymywanych z zakładu energetycznego.

#### **IV. 2 Ustalanie i rozliczanie kosztów remontów nieruchomości**

#### **§ 15**

1. Koszty remontów ustala się i ewidencjonuje odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2. Koszty remontów ustala się w oparciu o kalkulacje planowanych kosztów remontów zgodnie z planem rzeczowym.

3. Koszty remontów w szczególności obejmują wydatki na:

- 1) malowanie klatek schodowych,
- 2) remonty instalacji, które zgodnie z odrębnym regulaminem należą do obowiązków Spółdzielni,
- 3) remonty balkonów i logii,
- 4) remonty bram wejściowych,
- 5) remonty stolarki okiennej w częściach wspólnych nieruchomości,
- 6) dopłaty do wymiany stolarki okiennej dla użytkowników lokali mieszkalnych,
- 7) remonty elewacji,
- 8) remonty części wspólnych nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (parkingi, place zabaw, ciągi komunikacyjne, placówki gospodarcze, altany śmietnikowe itp.),
- 9) inne roboty budowlane o charakterze remontowym,
- 10) regresy firm ubezpieczeniowych,

4. Koszty remontów, przypadające na daną nieruchomość, rozliczane są w okresach rocznych w oparciu o rzeczywiste nakłady poniesione na wykonane remonty.

#### **IV. 3 Ustalanie i rozliczanie kosztów funduszu wodomierzowego**

##### **§ 16**

1. Koszty funduszu wodomierzowego ustala się na bieżącą obsługę tych urządzeń a w szczególności na :
  - 1) naprawy,
  - 2) legalizacji i zakupu nowych wodomierzy
  - 3) rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków zgodnie z § 27 pkt 7 niniejszego regulaminu.

#### **V. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA OGÓLNEGO SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 17**

1. Mienie ogólne stanowią :
  - 1) nieruchomości zabudowane bądź część nieruchomości (lokale) przeznaczone na wynajem
  - 2) budynek siedziby Spółdzielni
  - 3) nieruchomości niezabudowane, w tym wydzierżawiane nieruchomości-gruntowe,
  - 4) chodniki, ciągi pieszo-jezdne
  - 5) ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe
  - 6) mała architektura i tereny zielone
  - 7) infrastruktura techniczna zabezpieczająca dostawę mediów.

##### **§ 18**

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
  - 1) materiałów i wyposażenia biura
  - 2) utrzymania czystości
  - 3) ubezpieczenia mienia
  - 4) wynagrodzeń pracowników i narzutów na płace
  - 5) świadczeń na rzecz pracowników
  - 6) wynagrodzenia Rady Nadzorczej
  - 7) podatków i opłat publiczno-prawnych
  - 8) konserwacji i remontów
  - 9) dostawy mediów (gaz na potrzeby ogrzewania, woda i odprowadzenie ścieków, energia elektryczna)
  - 10) pozostałych usług (badania bilansu, lustracji, informatycznych, bankowych, pocztowych, telekomunikacyjnych, radiowo-telewizyjnych, internetu)
  - 11) ogłoszeń sprawozdań finansowych, opłat KRS i innych
  - 12) reprezentacji i reklamy
  - 13) podróży służbowych

- 14) składek na Krajową Radę Spółdzielczą i na związek rewizyjny
- 15) szkoleń pracowników
- 16) ochrony mienia
- 17) amortyzacji

## **§ 19**

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni rozlicza się na poszczególne lokale następująco:

- 1. Całość kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego przelicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## **V. 1 Ustalenie i rozliczanie kosztów remontów mienia ogólnego Spółdzielni**

### **§ 20**

- 1. Koszty remontów mienia ogólnego Spółdzielni stanowią wydatki Spółdzielni na:
  - 1) remonty nieruchomości i pomieszczeń lokali stanowiące mienie ogólne Spółdzielni
  - 2) remonty nieruchomości stanowiących mienie osiedlowe do korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu,
  - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych
  - 4) dofinansowanie w formie dotacji do remontów poszczególnych nieruchomościach w przypadku konieczności wykonania robót przekraczających wysokość obciążeń w okresie rozliczeniowym a w szczególności związane z:
    - a) wymianą instalacji gazowych
    - b) wymianą instalacji centralnego ogrzewania
    - c) wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnej
    - d) termomodernizacją

## **VI. USTALANIE OPŁAT ZA LOKALE**

### **§ 21**

- 1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów, a w szczególności opłaty:
  - 1) niezależne od Spółdzielni:
    - a) podatku od nieruchomości - ustalana w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - b) dostawy wody i odprowadzania ścieków – ustalone zaliczkowo w przeliczeniu na m<sup>3</sup> rozliczane okresowo,
    - c) usuwania odpadów komunalnych – ustalone z ustawą Rady Miejskiej w Szczucinie

2) zależne od Spółdzielni:

- a) eksploatacji nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- b) wytworzenie i dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokalu - ustalone zaliczkowo w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i rozliczane okresowo,
- c) remontów części wspólnych nieruchomości przeliczanych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- d) fundusz wodomierzowy ustalany ryczałtowo od lokalu

2. Miesięczne koszty, o których mowa w ust. 1, podlegają zsumowaniu a ustalona w ten sposób suma osobno dla każdego lokalu, stanowi miesięczną opłatę za lokal.

## **§ 22**

Poszczególne lokale, niezależnie od opłat, o których mowa w § 21, mogą być obciążane także innymi opłatami a w szczególności:

- 1) ratami spłaty wykonanych remontów nieruchomości,
- 2) ratami spłaty kredytu inwestycyjnego i odsetek,
- 3) indywidualnego ubezpieczenia lokalu,
- 4) usuwania nieczystości po psach.

## **VI. 1 OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI**

### **VI.1.a Podatek od nieruchomości**

## **§ 23**

- 1. Opłatę na poczet podatku od nieruchomości ustala się wg następujących zasad:
  - 1) Miesięczną opłatę ustala się w oparciu o planowane koszty jako iloczyn opłaty jednostkowej dla obciążania poszczególnych lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
  - 2) Opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości stanowi ponoszony przez Spółdzielnię koszt z tego tytułu stanowiący iloczyn stawki rocznej podatku od nieruchomości określonego przez Radę Miejską w Szczucinie i powierzchni stanowiących podstawę opodatkowania podzielony przez sumę powierzchni wszystkich lokali w budynku i przez 12 miesięcy.
- 2. Opłatami z tytułu podatku od nieruchomości nie są obciążani właściciele lokali.

### **VI.1. c Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków**

## **§ 24**

Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się w formie miesięcznych zaliczek.

## **§ 25**

1. Wysokość opłaty zaliczkowej za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla poszczególnych lokali mieszkalnych stanowi iloczyn cen dostawy wody i odprowadzania ścieków i miesięcznej normy ich zużycia wyrażonej w  $m^3$ .
2. Miesięczną normę zużycia wody i odprowadzania ścieków ustala się w oparciu o średnie jej zużycie pomiędzy okresami rozliczeniowymi. Normę tą koryguje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego w oparciu o rzeczywiste zużycie wykazane przez wodomierz.

## § 27

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych, o których mowa w § 26 ust. 1, następuje wg stanu na 31 grudnia każdego roku a także w przypadku zmiany cen  $1 m^3$  dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Odczytów wskazań wodomierzy dokonują upoważnieni pracownicy Spółdzielni. O terminie odczytów wskazań powiadamia się użytkowników lokali z minimum dwu dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych.
3. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie odczytu wskazań wodomierzy, wyznacza dodatkowy termin w formie pisemnego zawiadomienia pozostawionego w drzwiach lokalu.
4. Przy rozliczaniu opłat zaliczkowych zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze przyjmuje się następujące zasady:
  - 1) Podstawę rozliczania opłat stanowi wskazanie zarejestrowanego w Spółdzielni wodomierza, pod warunkiem, że jest on zaplombowany i sprawny technicznie oraz posiada ważną legalizację.
  - 2) Do obliczeń przyjmuje się pełne ilości  $m^3$ , stosując zasadę zaokrąglenia z niedomiarem (tj. mniej niż  $0,5 m^3$  w dół) lub z nadmiarem (tj. od  $0,5 m^3$  i więcej w górę).
  - 3) W przypadku braku odczytu, z uwagi na niedostępność lokalu w wyznaczonym terminie, sumę miesięcznych norm zużycia wody i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym przyjętych w zaliczkowych opłatach przyjmuje się jako faktyczne zużycie.
  - 4) Ponowne rozliczenie wg odczytów wskazań wodomierzy może nastąpić po udostępnieniu lokalu do odczytu w terminie wskazanym przez lokatora lub w następnym okresie rozliczeniowym, a odczytany stan przyjmuje się jako stan początkowy bez możliwości korekty poprzednich okresów rozliczeniowych, z wyjątkiem przypadku gdy licznik wskazuje wyższe zużycie od przyjętego do rozliczenia.
  - 5) W przypadku stwierdzenia, że w lokalu:
    - a) chociaż jeden wodomierz jest niesprawny technicznie a użytkownik nie miał wpływu na stan techniczny, odczyty uszkodzonego wodomierza nie są przyjmowane do rozliczenia, a zużycie wody i odprowadzanie ścieków w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się w wysokości średniego zużycia wody wykazywanego przez ten wodomierz w analogicznym okresie roku ubiegłego lub iloczynu średnio-miesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym i liczby miesięcy nieprawidłowego działania wodomierza,
    - b) W przypadku stwierdzenia poboru wody z pominięciem zainstalowanych wodomierzy lub wymontowania wodomierza, zerwania plomb na wodomierzach, bądź zostanie stwierdzona ingerencja użytkownika w układ pomiarowy, zużycie wody i odprowadzanie ścieków w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się w wysokości średniego zużycia wody wykazywanego przez ten wodomierz

w analogicznym okresie roku ubiegłego lub iloczynu średnio-miesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym i liczby miesięcy nieprawidłowego działania wodomierza.

- 6) W nieruchomościach, w których wszystkie lokale wyposażone są w indywidualne wodomierze, koszt różnicy wskazań między wodomierzem głównym a wodomierzami zainstalowanymi w poszczególnych lokalach, rozlicza się w oparciu o współczynnik korygujący, którym odpowiednio zwiększa się lub zmniejsza koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków wynikający ze wskazań wodomierzy indywidualnych.

Współczynnik korygujący określa się procentowo wg formuły:

$$WK_w = [(Z_g - \sum Z_i)] \times C_w / \sum Z_i \times C_w \times 100 \%$$

gdzie:

$WK_w$  - współczynnik korygujący pomiar wodomierzy indywidualnych

$Z_g$  - zużycie wykazane przez wodomierz główny

$Z_i$  - zużycie wykazane przez wodomierze indywidualne

$C_w$  - cena 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odprowadzania ścieków

7) Jeżeli w wyniku łącznego rozliczenia kosztów, o których mowa w pkt 6 we wszystkich lokalach mieszkalnych odpowiednio nadpłata bądź niedopłata nie przekracza 3% różnicy wskazań między wodomierzem głównym a wodomierzami zainstalowanymi w poszczególnych lokalach, odpowiednio zwiększają lub zmniejszają koszty funduszu wodomierzowego.

5. W przypadku stwierdzenia, że:

- 1) użytkownik lokalu pobiera wodę z urządzeń wodociągowych z pominięciem urządzeń pomiarowych - podlega karze grzywny do 1.000 zł,
- 2) karze określonej w pkt 1 podlega także ten, kto:
  - a) uszkadza wodomierz, zrywa lub uszkadza plomby umieszczone na wodomierzach, a także wpływa na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza,
  - b) nie dopuszcza przedstawiciela Spółdzielni do wykonania czynności przeprowadzenia kontroli wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych i dokonania odczytu ich wskazań,
- 3) W razie skazania za wykroczenie lub przestępstwo, o których mowa w pkt. 1 i pkt 2, sąd może orzec nawiązkę na rzecz Spółdzielni w wysokości określonej w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę za okres w którym nastąpiły wykroczenia określone w pkt. 1 i pkt 2,
- 4) Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust.5 pkt 1 i pkt 2, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

## § 28

Rozliczenia opłat zaliczkowych, o których mowa w § 27 ust. 1, dokonuje się także w przypadku zmiany użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym.

## § 29

Dla lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków następuje na podstawie rzeczywistego zużycia wody stwierdzonego na podstawie wskazań wodomierza, z uwzględnieniem opłaty wynikającej z taryfy opłat i zapisów umowy.

#### **VI.1.d Oplaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

### **§ 30**

Opłaty za-gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się wg zasad ustalonych przez Radę Miejską w Szczucinie

#### **VI.2. OPŁATY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI**

##### **VI.2.a Opłaty na koszty eksploatacji nieruchomości**

### **§ 31**

1. Opłatę na koszty eksploatacji nieruchomości ustala się wg następujących zasad:
  - 1) Miesięczną opłatę ustala się w oparciu o planowane koszty jako iloczyn opłaty jednostkowej dla obciążania poszczególnych lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
  - 2) Opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali kosztami eksploatacji nieruchomości stanowi ustalony dla nieruchomości koszt eksploatacji podzielony przez sumę powierzchni wszystkich lokali w budynku i przez 12 miesięcy.
  - 3) Dla członków Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych praw do lokali oraz właścicieli lokali opłatę jednostkową pomniejsza się o przypadającą na powierzchnię użytkową lokalu jednostkową kwotę pożytków Spółdzielni z nieruchomości wspólnej oraz pożytków z gospodarki zasobami lokalowymi.
  - 4) Jednostkową kwotę pożytków Spółdzielni z nieruchomości wspólnej oraz pożytków z gospodarki zasobami lokalowymi ustala się analogicznie jak w pkt 2.
2. Ustalona w sposób określony w ust. 1 miesięczna opłata na koszty eksploatacji nieruchomości dla właścicieli lokali stanowi zaliczkę na te koszty podlegającą rozliczeniu wg kosztów poniesionych.
- 3.

##### **VI.2. b Opłaty za wytworzenie i dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali**

### **§ 32**

1. Wysokość zaliczek, przeliczanych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu na miesiąc, ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o poniesione koszty wytworzenia energii cieplnej w danej kotłowni za ostatni okres rozliczeniowy, z zastosowaniem wskaźnika uwzględniającego możliwy wzrost cen gazu oraz możliwy prognozowany wzrost wielkości zużycia ciepła wynikający z wystąpienia niższych niż w roku poprzednim temperatur (analiza temperatur w ostatnich pięciu latach).
2. Wysokość opłat zaliczkowych w trakcie okresu rozliczeniowego może ulec zmianie w przypadku zmian cen gazu lub wystąpienia nieprzewidzianych warunków pogodowych.
3. Rozliczenie zaliczek na centralne ogrzewanie następuje po zakończeniu roku obrachunkowego

tj. na koniec roku kalendarzowego w oparciu o faktycznie poniesione koszty.

## **VI.2.c Opłaty na koszty remontów nieruchomości**

### **§ 33**

1. Opłatę na koszty remontów nieruchomości ustala się wg następujących zasad:
  - 1) Miesięczną opłatę ustala się w oparciu o planowane koszty remontów jako iloczyn opłaty jednostkowej dla obciążania poszczególnych lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
  - 2) Opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali kosztami remontów nieruchomości stanowi planowany dla nieruchomości koszt podzielony przez sumę powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości i przez 12 miesięcy.
2. Ustalona w sposób określony w ust. 1 miesięczna opłata na koszt remontów dla właścicieli lokali stanowi zaliczkę na remonty nieruchomości, podlegającą rozliczeniu wg rzeczywistych kosztów.
3. Opłatę na koszty remontów wykonanych w ramach przejściowego finansowania z kredytów bankowych lub zaciągniętych pożyczek (raty spłaty) ustala się w oparciu o uchwały Rady Nadzorczej

## **VI. 2. d Opłaty na fundusz wodomierzowy**

### **§ 34**

Opłaty na fundusz wodomierzowy ustala się wg następujących zasad:

- 1) Miesięczną opłatę na fundusz wodomierzowy stanowi miesięczny ryczałt od lokalu ustalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w Szczucinie

## **VII. WNOSZENIE OPŁAT ZA LOKALE**

### **§ 35**

1. Obowiązek uiszczania opłat za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika,
2. Obowiązek ten ustaje po przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, z tym że nie wcześniej niż przed datą wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. W przypadku przekazania do dyspozycji Spółdzielni lokalu nieopróznionego obowiązek ponoszenia opłat za ten lokal może być przedłużony o 1 miesiąc.
4. Opłaty za lokal powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w ustawowej wysokości.
6. Spełnione świadczenie Spółdzielni zalicza z wyłączeniem art. 451 § 1 kc. tj. każdorazowo na poczet długu najdawniej wymagalnego, przy czym w pierwszej kolejności na należności uboczne (odsetki, koszty sądowe itp.) a następnie na zalegające świadczenia główne (opłaty za lokale).
7. Na poczet długu najdawniej wymagalnego Spółdzielnia potrąca także wierzytelności (nadpłaty) z tytułu okresowo dokonywanych rozliczeń składników opłaty ustalanych zaliczkowo.

## **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 36**

1. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustalanych zaliczkowo dla poszczególnych rodzajów kosztów stanowi:
  - 1) nadpłatę, w przypadku naliczenia zaliczki większej niż rzeczywisty koszt poszczególnego rodzaju, którą zalicza się na poczet naliczeń przyszłych okresów;  
Na żądanie użytkownika lokalu, nadpłata może być wypłacona, pod warunkiem wystąpienia z pisemnym wnioskiem w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o rozliczeniu, przy czym z nadpłaty potrąca się zadłużenie z innych należnych Spółdzielni tytułów,
  - 2) niedopłatę, w przypadku naliczenia zaliczki mniejszej niż rzeczywisty koszt poszczególnego rodzaju, która stanowi zobowiązanie użytkownika lokalu do zapłaty w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu; od nieterminowej wpłaty Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

### **§ 37**

Użytkownicy lokali zajmujący lokale bez tytułu prawnego zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółdzielni:

1. opłaty stanowiące pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
2. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości kosztów i eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, ustalanych na takich samych zasadach jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

### **§ 38**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu **10.03. 2015r.** Uchwałą **nr 13** i obowiązuje od dnia **10.03.2015 r.**