

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBICZU**

## PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r-Prawo Spółdzielcze
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r – o Spółdzielniach Mieszkaniowych
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

## CZĘŚĆ I

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### **§1**

Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych kosztami w ramach odrębnych nieruchomości. Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych należy rozumieć wszystkie nieruchomości Spółdzielni, jak budynki mieszkalne, użytkowe, garaże i infrastrukturę techniczną.

#### **§2**

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1. eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
2. opłat za wieczyste użytkowanie i podatku od nieruchomości,
3. energii elektrycznej na oświetlenie terenu i pomieszczeń wspólnych,
4. zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
5. wywozu nieczystości,
6. centralnego ogrzewania,
7. podgrzania wody,
8. konserwacji domofonów,
9. funduszu remontowego.

#### **§3**

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów wymienionych w §2 jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **§4**

1. Za koszty działalności eksploatacji podstawowej uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządzaniem nieruchomością, a w szczególności :
  - energie elektryczną,
  - zimną wodę na potrzeby administracyjne,
  - podatki od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenu,
  - amortyzację środków trwałych,
  - usługi pocztowe, telekomunikacyjne, bankowe,
  - ubezpieczenia majątku,
  - dezynfekcje i deratyzacje,
  - utrzymanie terenów zielonych,
  - zakup materiałów na bieżącą konserwację,
  - zakup materiałów biurowych,
  - płace pracowników,
  - utrzymanie budynków i zaplecza przez konserwatorów w należyтым stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, co wiąże się z bieżącymi naprawami, usuwaniem awarii i dewastacji,

- zapewnienie okresowych przeglądów przewidzianych przepisami prawa budowlanego,
  - koszty pozostałe ( według zakładowego planu kont).
2. Za koszty remontów budynków i obiektów uważa się prace i zabiegi mające na celu przywrócenie pełnej zdolności eksploatacyjnej częściowo-zużytym budynkom i obiektom , nie powodujące jednak zmian w użytkowaniu, konstrukcji budynku i architekturze. Roboty budowlane mające na celu utrzymanie budynków i obiektów w należyтым stanie technicznym, eliminującym zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich są to w szczególności prace remontowe:
- instalacji elektrycznej,
  - instalacji piorunochronnych,
  - instalacji wentylacyjnych,
  - instalacji wodno-kanalizacyjnych,
  - instalacji centralnego ogrzewania,
  - remont i wymiana drzwi wejściowych,
  - pokrycia dachowe,
  - malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych.
3. Wszystkie prace remontowe będące do wykonania w danym roku ujmowane są w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
4. Nie uważa się za remont bieżących napraw lokali i wymiany elementów jego wyposażenia obciążających lokatorów zgodnie z Regulaminem obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami.

## CZĘŚĆ II

### FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

#### §5

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, liczba osób lub lokal ( dla anten i domofonów).
2. Przez powierzchnię użytkową lokalu – należy rozumieć powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, i korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.  
Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, loggii, pralni, suszarni, wózkarni, strychów i piwnic.
3. Przez liczbę osób zameldowanych w mieszkaniu rozumie się wszystkie osoby zameldowane na stałe oraz przebywające czasowo przez okres dłuższy niż 2-mce.
4. Okresowe zwolnienie z opłat eksploatacyjnych , uzależnionych od liczby osób może nastąpić po przedstawieniu odpowiedniego zaświadczenia lub dokumentu, potwierdzającego pobyt danej osoby (osób) poza miejscem zameldowania. Zwolnienie z opłat następuje od momentu podjęcia decyzji przez Zarząd SM.

#### §6

Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle nie wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m należy zaliczać do obliczeń 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określenia i obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, zgodnie z protokołem odbioru (przydziały mieszkań).

#### §7

Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na poziomie podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

## CZĘŚĆ III

### ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### §8

Koszty zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne w układzie wyodrębnionych nieruchomości w ramach corocznie uchwalonych planów gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni.

#### §9

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji / bez odpisu na fundusz remontowy / jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m<sup>2</sup> ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przypadającej na lokale z podziałem na nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych określonych w § 5. i § 8.

#### CZĘŚĆ IV

##### ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

#### §10

Zasady rozliczania zużycia wody przedstawia Regulamin zasad rozliczania wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu.

#### CZĘŚĆ V

##### KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

Pokrywane są z przychodów stanowiących iloczyn stawki za 1 osobę uchwaloną przez Radę Nadzorczą oraz ilość osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.

W stosunku do lokali użytkowych obowiązuje stawka za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalana przez Radę Nadzorczą.

#### CZĘŚĆ VI

##### USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

#### §11

Zasady rozliczania ciepła reguluje Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu.

#### CZĘŚĆ VII

##### ROZLICZANIE KOSZTÓW DOMOFONÓW

#### §12

Koszty konserwacji urządzeń domofonowych pokrywane są z opłat wyliczonych jako iloczyn stawki za 1 domofon za mieszkanie.

#### CZĘŚĆ VIII

##### USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

#### §13

1. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla zasobów obejmujących odrębne nieruchomości na lokale mieszkalne w/g przewidywanych kosztów na dany rok użytkowanych na zasadach:
  - a/ spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
  - b/ lokali stanowiących odrębną własność,
  - c/ lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni
  - d/ lokali użytkowych na podstawie umów najmu.
2. Opłaty eksploatacyjne na lokale mieszkalne używane bez tytułu prawnego ustalane są na podstawie Statutu i Uchwał Rady Nadzorczej w formie odszkodowań.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie odrębnej własności przez właścicieli nie będących członkami Spółdzielni mogą być wyższe od stawek dotyczących

lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu oraz odrębnej własności lokali członków spółdzielni w przypadku gdy część kosztów typu ogólnego są w części pokrywane z przychodów lokali użytkowych.

4. Koszty zarządzania za używanie lokali zajmowanych przez osoby nie będące członkami Spółdzielni ustalane są w/g faktycznych kosztów za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ponoszonych przez Spółdzielnię.
5. Opłaty eksploatacyjne za najem lokali stanowiących własność Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza w umowach najmu na podstawie przetargu, konkursu ofert lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami, w przypadku gdyby nie było możliwości zawarcia umów w wyniku przetargu.
6. Jednostką stanowiącą podstawę do ustalenia kosztów przypadających na mieszkańca są:
  - a/ 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla kosztów:
    - eksploatacji podstawowej
    - energii elektrycznej na cele wspólne
    - odpisu na fundusz remontowy
    - podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu
  - b/ liczba osób zamieszkałych w lokalu dla kosztów:
    - wywozu nieczystości
  - c/ wskazania wodomierzy dla kosztów:
    - zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem postanowień regulaminu
  - d/ lokal – dla kosztów:
    - konserwacji domofonów.
7. Stawki opłat uchwalane są przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

#### **§14**

Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do dwóch lub więcej mieszkań zobowiązany jest regulować opłaty odrębnie dla każdego z posiadanych lokali mieszkalnych.

#### **§15**

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie faktycznie ponoszonych kosztów tj. energia elektryczna, ciepła, woda, podatki, ubezpieczenia itp. dzieląc proporcjonalnie koszty do powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

#### **§16**

Powstanie obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez użytkowników lokali mieszkalnych reguluje Statut Spółdzielni.

Za nieterminowe wnoszenie opłat naliczane są odsetki ustawowe.

#### **§17**

Integralną częścią „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu są Uchwały Rady Nadzorczej.

#### **§18**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu w dniu 19.12.2001r. (Protokół nr 12/2001), ze zmianami uchwalonymi przez RN na posiedzeniu w dniu 01.02.2010r. (Uchwałą nr 12/II/2010).

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

*Barbara Chlebowska*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

*Mgr Mariola Intek*