

# Regulamin

## Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie

### I. Postanowienia ogólne

#### §1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez użytkowników.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
3. Regulamin nie obejmuje rozliczeń mediów : zimnej wody, energii cieplnej, gazu, które znalazły unormowanie w oddzielnych regulaminach.

### II. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali.

#### §2

#### Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:
  - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: strychy, piwnice, komórki, garaże , klatki schodowe, dźwigi towarowe i osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane,
  - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynki administracji , kotłowni i hydroforni wolnostojących,
  - urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności : rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia i inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
  - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
  - koszty odpisu na fundusz remontowy,

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
- 3. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

### **§3**

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości**

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno - kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
  - energia elektryczna ( klatki schodowe, piwnice itp.),
  - utrzymanie zieleni,
  - konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
  - utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
  - ubezpieczenie majątku,
  - koszty ogólne zarządu spółdzielni,
  - podatek od nieruchomości ( nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
  - opłata przekształceniowa (wieczyste użytkowanie gruntu), nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni,
  - koszty odpisu na fundusz remontowy,
  - koszty dezynfekcji, deratyzacji,
  - pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## **§4**

### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania**

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenu określonego jako teren związany z kotłowniami i terenu wyodrębnionego pod garaże spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności:
  - chodniki, ciągi pieszo jezdne,
  - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
  - oświetlenie terenów i ulic,
  - mała architektura i tereny zielone,
  - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym: utrzymanie czystości i konserwacji zieleni, drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne, energia elektryczna,
  - 2) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
  - 3) podatek od nieruchomości,
  - 4) opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 5) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

## **§5**

### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni**

1. Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję, do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
2. Są to w szczególności: budynki administracji, magazyny, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni są takie jak w tabeli nr 3.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.

## **§6**

### **Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6 ust.3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.6 ust.1 uor – według zasady memoriału.
3. Spółdzielnia tworzy:
  - odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
  - odpis na fundusz remontowy mienia spółdzielni,w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo - finansowym spółdzielni.

## **§7**

### **Rozliczanie kosztów eksploatacji mediów utrzymania poszczególnych lokali**

1. Koszty w eksploatacji i utrzymania stanowią w szczególności:
  - dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
  - dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
  - utrzymania domofonów,
  - dostawa gazu sieciowego,
  - wywóz nieczystości.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z:
  - opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
  - eksploatacją węzłów cieplnych.

Rozliczanie kosztów ogrzewania i podgrzania wody reguluje Regulamin rozliczeń kosztów energii cieplnej.

3. Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej /podgrzanej/, oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej. Zasady szczegółowe zawarte są w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody.
4. Koszty utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w tę instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są w zł/lokal mieszkalny.
5. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych i użytkowych naliczane są zgodnie z Uchwałami Rady Miasta Olsztyna. Rozliczenie opłat za odbiór i gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonywane jest dla poszczególnych budynków. Odpady są zbierane w sposób selektywny.

## **§8**

### **Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
  - wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
  - uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
  - osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dotyczą:
  - członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
  - właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych są obowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji związanych z : eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
6. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni obowiązani są do pokrywania kosztów związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
  - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.

## **§9**

### **Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji**

1. Ustalenie wysokości opłat dokonuje się w oparciu o roczne plany gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:
  - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni,
  - odpis na fundusz remontowy,
  - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,

pomniejszone o:

- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

2. Sposób na określenie wysokości opłat przez poszczególne grupy użytkowników, odzwierciedla tabela nr 1 "Ustalenie kosztów eksploatacji podstawowej i opłat na ich pokrycie nieruchomości nr..... - pow. uż .....m<sup>2</sup>."

„O” – oznacza, że dana grupa użytkowników lokali nie uczestniczy w kosztach lub pożytkach.

**Tabela nr 1**

**Ustalenie kosztów eksploatacji podstawowej i opłat na ich pokrycie nieruchomości nr .....  
pow. uż..... m<sup>2</sup>**

| Lp. | Wyszczególnienie  | Koszt/<br>zł/<br>.....<br>...rok | Członkowie<br>Art.4ust.1us<br>m<br>p.uż.....m <sup>2</sup> | Nie.członko<br>wie<br>Art.4ust1'us<br>m<br>p.uż.... m <sup>2</sup> | Właścicie<br>le<br>członkow<br>ie<br>p.uż.....m <sup>2</sup> | Właścicie<br>le<br>nie.człon<br>kowie<br>p.<br>uż.....m <sup>2</sup> | Podstawa<br>ewidencji<br>kosztów |
|-----|---|----------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------|
| 1   | Konserwacje i drobne naprawy oraz przeglądy techniczne        |                                  |  |  |  |  | Faktury                          |
| 2   | Utrzymanie zieleni przy budynkach                             |                                  |  |  |  |  | Faktury                          |
| 3   | Ubezpieczenie budynków  |                                  |  |  |  |  | Polisa                           |
| 4   | dzierżawa terenu śmietnik                                     |                                  |  |  |  |  | Faktura                          |
| 5   | Koszty ogólne zarządu   |                                  |  |  |  |  | Klucz podziałowy                 |
| 6   | Koszty ogólne mienia osiedla                                  |                                  |  |  |  |  | Klucz podziałowy                 |
| 7   | Pozostałe koszty eksploatacji                                 |                                  |  |  |  |  | Faktura                          |
| 8   | Razem koszty nieruchomości                                    |                                  |  |  |  |  | xxxxxxx                          |
| 9   | Pożytki z nieruchomości wspólnej (art.5 ust1 uosm)            |                                  |  |  |  |  | Uchwała WZ                       |
| 10  | Pożytki i przychody z własnej działalności (art.5 ust.2 uosm) |                                  |  | 0  |  | 0  | Uchwała WZ                       |
| 11  | Razem koszty do rozliczenia 7 - (8+9)                         |                                  |  |  |  |  |                                  |
| 12  | Oplata zł. / 1m <sup>2</sup> p.uż.                            |                                  |  |  |  |  | xxxxxxx                          |
| 13  | konserwacja hydroforni zł/m2 pu                               |                                  |  |  |  |  | Faktura                          |
| 14  | konserwacja instalacji domofonowej zł/lok                     |                                  |  |  |  |  | Faktury                          |
| 15  | sprzątanie klatek zł/lok                                      |                                  |  |  |  |  | Faktury                          |
| 16  | podatek od nieruchom. zł/m2 pu                                |                                  |  | 0  |  | 0  | deklaracja                       |

|    |   |  |       |       |       |                    |
|----|---|--|-------|-------|-------|--------------------|
| 17 | opłata przekształceniowa (wieczyste użytk. gruntu) zł/m <sup>2</sup> pu |  |       | 0     | 0     | Dokument urzędu    |
| 18 | energia elektr. (klatki, piwnice, hydrof.) zł/m <sup>2</sup> pu         |  |       |       |       | Faktury            |
| 19 | Wywóz odpadów komunalnych   |  |       |       |       | deklaracja         |
| 20 | Fundusz remontowy-odpis (art.6 ust.3 uosm ) zł/ m <sup>2</sup> p.uż.    |  | ..... | ..... | ..... | Uchwała Rady nr... |

Pozycja 11 zostanie skorygowana o wynik wg. art.6 ust.1 usm. poprzez zwiększenie kosztów lub przychodów do rozliczenia.

**Tabela nr 2**

**Koszty ogólne spółdzielni mieszkaniowej- koszty Zarządu**

| Lp. | Wyszczególnienie  | Wartość kosztu plan 20..r. | Podstawa do określenia kosztu   |
|-----|---|----------------------------|---|
| 1   | Koszty osobowe /wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia   |                            | Listy płac, deklaracje ZUS  |
| 2   | Szkolenia   |                            | Faktura   |
| 3   | Podróże służbowe  |                            | Delegacja   |
| 4   | Ryczałty z tytułu używania samochodów prywatnych do celów służbowych  |                            | Umowa cywilnoprawna   |
| 5   | Materiały biurowe   |                            | Faktura   |
| 6   | Prenumeraty i wydawnictwa   |                            | Faktura   |
| 7   | Usługi informatyczne  |                            | Faktura   |
| 8   | Usługi telekomunikacyjne  |                            | Faktura   |
| 9   | Usługi prawne   |                            | Faktura   |
| 10  | Amortyzacja /komputery, programy komputerowe, licencje/   |                            | Polecenia księgowania (PK) (wg. planu amort.)   |
| 11  | Koszty biura zarządu w tym:<br>- podatek od nieruchomości,<br>- konserwacje i naprawy,<br>- amortyzacja,<br>- remonty,<br>- zużycie energii elektrycznej,<br>- zużycie energii cieplnej,<br>- zużycie wody,<br>- pozostałe koszty,<br>- ubezpieczenie |                            | Deklaracja<br>Faktura<br>PK (wg. planu amort)<br>Faktura<br>Faktura<br>Faktura<br>Faktura<br>Polisa |
| 12  | Pozostałe koszty /konserw. ksero itp./  |                            | Faktura   |
| 13  | Prowizje bankowe  |                            | Wyciąg bankowy  |
| 14  | Usługi pocztowe   |                            | Faktura   |
| 15  | Usługi pozostałe  |                            | Faktura   |
| 16  | Razem   |                            | xxxxxxxxxxxxxx  |

**Tabela nr 3**

**Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni**

| Lp. | Wyszczególnienie   | Wartość kosztu planowana 20..r. | Podstawa do określenia kosztu |
|-----|--|---------------------------------|-------------------------------|
| 1   | Podatek od nieruchomości   |                                 | Deklaracja                    |
| 2   | Opłata przekształceniowa (wieczyste użytkowanie gruntu)                                    |                                 | Inf. Urząd Miasta             |
| 3   | Usługi porządkowe i utrzymanie zieleni   |                                 | Faktura                       |
| 4   | Konserwacje i drobne naprawy chodników, ulic wewnątrz osiedlowych, małej architektury itp. |                                 | Faktura                       |
| 5   | Energia elektryczna w obiektach administracyjnych osiedli                                  |                                 | Faktura                       |
| 6   | Energia elektryczna /oświetlenie osiedli/  |                                 | Faktura                       |
| 7   | Konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej/sieci co, wod-kan, itp./           |                                 | Faktura                       |

|    |  |  |            |
|----|--|--|------------|
| 8  | Ubezpieczenie mienia                                 |  | Polisa     |
| 9  | Zużycie wody i energii związane z utrzymaniem mienia |  | Faktura    |
| 10 | Pozostałe koszty                                     |  | Faktura    |
| 11 | Razem koszty mienia                                  |  | xxxxxxxxxx |

1. Podział kosztów eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów wg wzorów:

$$\frac{\text{Koszty mienia [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkową lokali [m²]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m² pow. użytkowej lokali [zł/m²]}}{12 \text{ m-cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m² pow. użytkowej lokali [zł/m²]}$$

Gdzie:

powierzchnia użytkowa lokali w m<sup>2</sup> = pow. lokali mieszkalnych + pow. lokali użytkowych (spółdzielcze prawa do lokali i odrębna własność) + pow. lokali użytkowych w najmie

4. Analogicznie dokonuje się podziału kosztów mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania (osiedle), biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową lokali danego osiedla a nie powierzchnię całych zasobów lokalowych spółdzielni.

5. Składniki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustalone według planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości:

- |   |  |
|---|--|
| 1) eksploatacja podstawowa                                  | ..... zł/m <sup>2</sup> pow. uż. lokalu        |
| 2) fundusz remontowy  | ..... zł/m <sup>2</sup> pow. uż. lokalu        |
| 3) centralne ogrzewanie                                     | ..... zł/m <sup>2</sup> pow. uż. lokalu        |
| 4) podgrzanie wody  | ..... zł/m <sup>3</sup> podgrzanej wody        |
| 5) woda i kanalizacja                                       | ..... zł/m <sup>3</sup>                        |
| 6) wywóz odpadów komunalnych                                | ..... zł(naliczenie wg. uchwał<br>RM Olsztyna) |
| 7) energia elektryczna                                      | ..... zł/m <sup>2</sup> pow. uż. lokalu        |
| 8) sprzątanie klatki schodowej                              | ..... zł/lokal                                 |
| 9) konserwacja domofonów                                    | ..... zł/lokal                                 |
| 10) opłata za niezbilansowaną wodę                          | ..... zł/lokal                                 |
| 11) podatek od nieruchomości                                | ..... zł/m <sup>2</sup> pow. uż. lokalu        |
| 12) opłata przekształceniowa (wieczyste użytkowanie gruntu) | ..... zł/m <sup>2</sup> pow. uż. lokalu        |
| 13) hydrofornia   | ..... zł/m <sup>2</sup> pow. uż. lokalu        |

Razem do zapłaty ..... zł.

6. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulację, zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.

7. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.

8. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji.

9. Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni Spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.

10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na koszty niezależne od Spółdzielni ( jak np. gaz, energia itp.) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wniesienia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym (zgodnie z zapisem w statucie).

## **§10**

### **Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych**

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji obciążających właścicieli lokali wyodrębnionych wynikają z zapisu art.4 ust.2, 4, 5, 62, 64 usm oraz art.5 i art.6 ust.1, 3 usm.
2. Właściciele lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej:
    - energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice),
    - utrzymanie zieleni i czystości (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze wspólne, teren w granicach nieruchomości),
    - ubezpieczenie nieruchomości,
    - usługi kominiarskie,
    - przeglądy techniczne budynków wynikające z prawa budowlanego,
    - koszty zużycia mediów (woda, energia cieplna, śmieci, itp., poniesionych na części wspólne nieruchomości),
    - koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty administracyjne spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji biura, odpis na fundusz remontowy, podatki gruntowe związane z biurem spółdzielni, ubezpieczenie biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną spółdzielni, pozostałe),
  - 2) koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania:
    - koszty oświetlenia terenu,
    - koszty drobnych napraw chodników, ulic wewnątrzosiedlowych, infrastruktury osiedlowej, małej architektury, itp.,
    - koszty utrzymania czystości nieruchomości i utrzymania zieleni,
    - koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
    - koszty zarządu danymi nieruchomościami,
  - 3) odpis na fundusz remontowy (na podstawie rocznego planu gospodarczego i uchwały rady nadzorczej),
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania lokali (koszt dostawy mediów do lokali – energia cieplna i woda, wywóz nieczystości, domofon).
3. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego będącego członkiem spółdzielni:
  - 1) podstawowa opłata eksploatacyjna ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu,

- w tym:
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczanego do wspólnego korzystania,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie ogólne spółdzielni,
- 2) odpis na fundusz remontowy nieruchomości ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu,
- 3) co. .... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu,
- 4) podgrzanie wody ..... zł/m<sup>3</sup> podgrzanej wody,
- 5) wywóz odpadów komunalnych ..... zł(naliczenie wg. uchwał  
RM Olsztyna)
- 6) domofon ..... zł/lokal,
- 7) zimna woda ..... zł/m<sup>3</sup> ,
- 8) sprzątanie klatki schodowej ..... zł/lokal
- 9) energia elektryczna ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu
- 10) opłata za niezbilansowaną wodę ..... zł/lokal
- 11) hydrofornia ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu
4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokalu uczestniczą w pożytkach wg. art.5 ust.1, 2 usm.
- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
  - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.
5. Opłata eksploatacyjna właściciela lokalu wyodrębnionego niebędącego członkiem spółdzielni:
- 1) podstawowa opłata eksploatacyjna ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu,
- w tym:
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - koszty eksploatacji mienia spółdzielczego przeznaczanego do wspólnego korzystania,
- 2) odpis na fundusz remontowy nieruchomości ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu,
- 3) c.o. .... zł/m<sup>2</sup> pow. grzew. lok.,
- 4) podgrzanie wody ..... zł/m<sup>3</sup> podgrzanej wody,
- 5) wywóz odpadów komunalnych .... zł( naliczenie wg. uchwał  
RM Osztyna )
- 6) domofon ..... zł/lokal,
- 7) zimna woda ..... zł/m<sup>3</sup>,
- 8) sprzątanie klatki schodowej ..... zł/lokal
- 9) energia elektryczna ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu
- 10) opłata za niezbilansowaną wodę ..... zł/lokal
- 11) hydrofornia ..... zł/m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu
6. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni uczestniczy w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej według art.5 ust.1 usm.
7. Rozliczenie kosztów mediów dla lokali wyodrębnionych odbywa się na takiej samej zasadzie jak dla lokali zajmowanych przez członków spółdzielni z przysługującymi im prawami spółdzielczymi do lokali.
8. Pozostałe koszty eksploatacji są rozliczane zgodnie z art.6 ust.1 usm.

9. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulację, zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.
  10. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
  11. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji.
  12. Na żądanie właściciela lokalu spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego a w przypadku zmiany wysokości opłat na koszty niezależne od Spółdzielni ( jak np. gaz, energia itp.) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wniesienia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
  14. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  15. Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym.
  16. Lokale użytkowe obciążone są kosztami na takich samych zasadach jak lokale mieszkalne.
- Lokale użytkowe nie uczestniczą w pożytkach i przychodach spółdzielni.  
Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych nie służą wyłącznie pokrywaniu kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów). Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągnane w drodze przetargu.

### **III. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego**

#### **§11**

##### **Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art.6 ust.3 usm).
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
  - fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości,
  - fundusz remontowy mienia spółdzielni, który nie jest integralną częścią oznaczonych nieruchomości lokalowych.
3. Mienie spółdzielni zgodnie z zapisem w art.40 usm, stanowią:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art.49 Kodeksu cywilnego;
  - 3) nieruchomości niezabudowane.

4. Remonty lokali użytkowych nie finansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.

5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:

- odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości finansuje remonty oznaczonych nieruchomości

6. Fundusz remontowy mienia spółdzielni uznawany jest:

- odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

Fundusz remontowy mienia spółdzielni finansuje remonty majątku spółdzielni, który nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości.

## §12

### **Wykorzystanie funduszu remontowego w spółdzielni**

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontu, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.

2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym ( art.3 pkt.8 –Prawo budowlane).

3. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej, które zostały sfinansowane funduszami: udziałowym, zasobów mieszkaniowych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

4. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu.

Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewację, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno - kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.

5. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach: drogi, place, parkingi, wyposażenie placu zabaw, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

6. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

### **§13**

#### **Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości**

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust.1 ustawy o rachunkowości - według zasady memoriału.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontów poszczególnych nieruchomości.

### **§14**

#### **Ewidencja funduszu remontowego mienia spółdzielni**

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w określonych budynkach lub osiedlach, prowadzona jest odrębnie dla każdego osiedla.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy mienia spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o rzeczowy plan remontów mienia odrębnie dla mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania poszczególnych osiedli.

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2021 z dnia 29 marca 2021 roku i wchodzi w życie z dniem 01 kwietnia 2021r.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 16/2013 z dnia 18.11.2013 roku.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Irena Czartoryska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Włodzimierz Wiśniewski